

# Immobilier



Rapport Annuel 2023

# OPCIMMO

SPPICAV grand public



LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT



---

## SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2023	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023	5
III. INTRODUCTION SUR LE FONDS	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	13
VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2023 - D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ	42
VII. RAPPORT FINANCIER	67
VIII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	68
IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2023 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT	76
X. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI CLOS LE 31/12/2023 ET ANNEXES	106
XI. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2023	134
XII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	136
XIII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2023	138
XIV. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	140
XV. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	141

## I. **ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2023**

### **Société de Gestion et Directeur Général : AMUNDI IMMOBILIER**

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

<i>Président</i>	Dominique CARREL-BILLIARD
<i>Directeur Général</i>	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 06/05/2024)
<i>Directeur Général Délégué</i>	Hélène SOULAS

### **REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

François de La VILLEON

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OPCIMMO**

<i>Président</i>	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 06/05/2024)
<i>Administrateurs</i>	Jean-Marc FAYET
	Toufik MEHANNECHE

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaires	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
	KPMG SA

### **EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION  
JONES LANG LASALLE EXPERTISES

### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK

### **VALORISATEUR**

CACEIS FUND ADMINISTRATION

## II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023



Date de création  
**11/07/2011**



Collecte nette annuelle  
**-1 586 M€**



Actif net  
**5 431 M€**



Performance annuelle nette  
**-11,84 %\***



Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)\*\*  
**234**



Surface du patrimoine immobilier\*\*\*  
**1 184 497 m<sup>2</sup>**



Taux d'occupation financier (TOF) annuel  
**85 %**



Exposition immobilière  
**66,17 %**



Autre exposition financière <sup>(1)</sup>  
**33,83 %**

■ dont immobilier direct et indirect :  
**64,08 %**

■ dont sociétés foncières cotées :  
**0,00 %**

■ dont fonds de commerce d'hôtellerie :  
**2,09 %**

■ dont autres actifs financiers :  
**20,28 %**

■ dont liquidités <sup>(2)</sup> :  
**13,55 %**

### Répartition du patrimoine immobilier sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2023

#### Répartition géographique



France	53,24 %
Monde	2,54 %
Europe	44,22 %
Allemagne	24,50 %
Pays-Bas	7,38 %
Italie	3,89 %
Luxembourg	2,96 %
Irlande	2,95 %
Autriche	1,82 %
République tchèque	0,45 %
Pologne	0,27 %

#### Répartition sectorielle



Bureaux	66,37 %
Hôtel	12,48 %
Commerces	10,63 %
Parcs d'activités	6,33 %
Santé	4,19 %

\* Dividendes réinvestis.

\*\* 108 immeubles + 3 participations non contrôlées (75 immeubles) + 5 Fonds ou équivalent (51 immeubles).

\*\*\* La surface est indiquée en quote-part de détention d'OPCIMMO.

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

(2) Liquidité incluant les OPCVM monétaires et les dépôts à vue.

### III. INTRODUCTION SUR LE FONDS

#### Bilan Marchés 2023

En 2023, l'immobilier d'entreprise a été marqué par les répercussions de la fin de période des taux d'intérêt proches de zéro ou négatifs. La forte et rapide hausse des taux d'intérêt initiée en 2022 s'est fortement répercutée sur les taux de financement et les taux de rendement de marchés immobiliers.

Cette "grande décompression" des taux de rendement prime, une des plus fortes hausses observées historiquement sur une période annuelle, a mécaniquement pesé négativement sur la valeur des actifs immobiliers, en particulier les bureaux afin de retrouver davantage d'attractivité par rapport au rendement d'autres classes d'actifs.

Le marché de l'investissement a par conséquent été très ralenti en 2023 entre incertitude sur l'environnement financier, recherche du prix juste et attentisme des investisseurs dans un marché mouvant. Les écarts de prix souhaités par les vendeurs et les acquéreurs potentiels pouvant empêcher la vente de l'actif. Au final, les volumes investis en immobilier d'entreprise européen sont en recul de près de 50 % en 2023.

La décomposition de la performance totale de l'immobilier (somme du rendement locatif, i.e. revenus immobiliers, et de la performance en capital, i.e. valeur de l'immobilier), montre que les rendements locatifs ont joué un rôle d'amortisseur de choc sur la performance immobilière totale<sup>(1)</sup> négative en Europe en 2023. Selon l'indice trimestriel MSCI pour l'Europe, la performance totale de l'immobilier (toutes classes d'actifs dont résidentiel) a été de -9 % sur 1 an à fin septembre 2023, la baisse de valeur en capital (-13 %) ayant été compensée partiellement par le rendement locatif (4 % environ).

D'après les premières tendances, l'activité des marchés utilisateurs (location et vente pour utilisation des locaux) s'est tassée en 2023 mais a globalement résisté par rapport au marché de l'investissement (acquisition des immeubles). Les commercialisations ont globalement pâti de la stagnation économique observée en 2023 (environ 0,5 % de croissance du PIB réel en zone euro). La segmentation entre marchés est restée forte, en particulier en fonction de leur qualité et de leur localisation. Les marchés les plus recherchés, notamment les secteurs centraux établis, ont globalement eu une vacance plus faible en bureaux, maintenant les loyers de marché à un niveau élevé. La situation est différente dans les secteurs périphériques, à l'offre souvent plus abondante.

#### FOCUS sur OPCIMMO

Malgré ce contexte difficile, OPCIMMO se place toujours en tête des OPCI grand public<sup>(2)</sup> par son encours total de 5,4 milliards d'euros.

Le fonds enregistre cependant sur l'année 2023 une performance négative de -11,84 % liée à l'impact de la baisse des valeurs d'expertise et ce, malgré la résilience des revenus immobiliers et l'impact positif des produits monétaires et obligataires sur l'année. Rappelons en effet qu'OPCIMMO est un produit composé de deux poches, une poche investie directement dans des actifs immobiliers et une poche financière investie dans des valeurs mobilières (produits monétaires et obligataires) permettant de fournir aux investisseurs une liquidité à tout moment.

Ainsi, la performance des produits obligataires et monétaires de respectivement 4,04 % et 3,65 % a profité de la remontée des taux sur l'année et contribue pour 0,76 % et 0,39 % à la performance du fonds.

La poche immobilière enregistre quant à elle, une performance de -18,01 % en raison de la baisse des valeurs d'expertise qui n'est que partiellement compensée par la performance en revenu. De ce fait, la poche immobilière contribue à hauteur de -11,93 % à la performance du fonds. Cette performance est en ligne avec l'évolution du marché immobilier sur 2023.

En complément, OPCIMMO a procédé à la vente de l'ensemble de ses foncières cotées sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2023, profitant par conséquent de leur fort rebond pour faciliter les cessions, ainsi qu'à la vente de cinq actifs immobiliers.

En 2024, selon notre conviction, la performance d'Opcimmo devrait être portée par deux moteurs : la poche financière continuant à délivrer une performance positive compte tenu de l'environnement de taux, et la poche immobilière au travers de son socle de rendement locatif et de l'atterrissage de la variation des valeurs d'expertise.

**François de la Villéon**  
Responsable Fund Management OPCI

**Alexandre von Villers**  
Fund Manager OPCI

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

(2) source IEIF

## IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER

### Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrige des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

### Evolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2023	2024 (prév.)	2025(prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
Monde	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
Zone Euro	0,5	0,2	1	5,4	2,4	2,1
Allemagne	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
France	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2
Italie	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
Espagne	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
Royaume-Uni	0,1	0	1	7,5	2,5	2,3

Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 07 mars 2024)

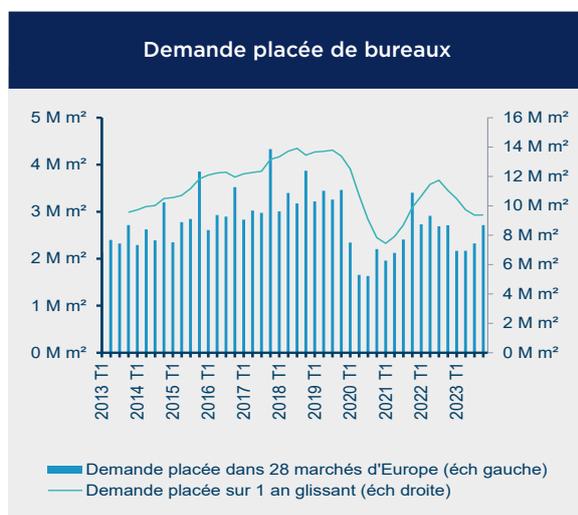
### Europe : tendances 2023

#### Europe - Marchés de bureaux

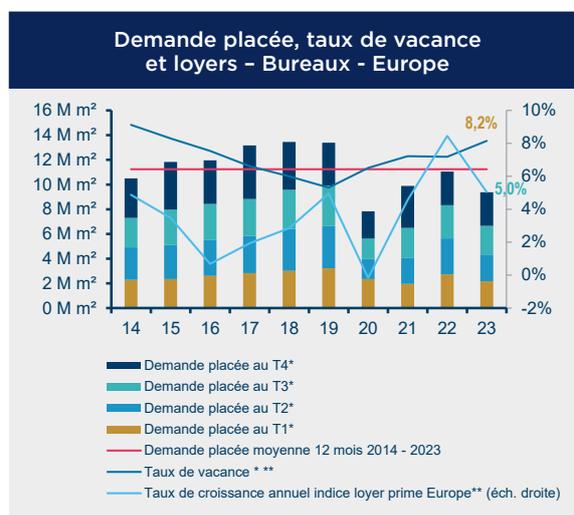
Après un rebond en 2022, le marché locatif des bureaux en Europe a connu un tassement en 2023 : sur un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée** de bureaux est en recul de l'ordre de 15 % sur un an. Cette diminution de l'activité locative en 2023 résulte notamment de grandes transactions moins nombreuses et du contexte économique contraint. L'année 2023 a néanmoins fini sur une note d'optimisme avec un 4e trimestre qui a été le plus actif de l'année, dynamique qu'il conviendra de confirmer.

A l'exception des localisations "**prime**", l'**offre immédiate** de bureaux est plus abondante que fin 2022, avec un **taux de vacance** moyen sur un échantillon de 28 marchés européens en hausse sur un an, passant de 7,2 % fin 2022 à 8,2 % fin 2023 selon CBRE Recherche.

Des différences restent marquées suivant les sous-marchés avec généralement des taux de vacance plus limités dans les quartiers centraux des affaires (QCA) qu'en périphérie, ce qui pourrait être considéré comme un élément de résilience des loyers de marché dans les secteurs centraux. D'autre part la relative rareté de l'offre d'actifs de qualité dans les secteurs les plus recherchés a alimenté la croissance des **loyers faciaux prime** (i.e. le loyer des actifs les plus recherchés) au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 en Europe : + 5 % sur un an d'après l'indice européen pondéré de CBRE, une dynamique toutefois moins vive qu'en 2022 (+ 8,5 %). La situation est inverse dans les secteurs en suroffre, notamment en périphérie, avec des valeurs locatives orientées à la baisse et des délais de commercialisation en nette progression.



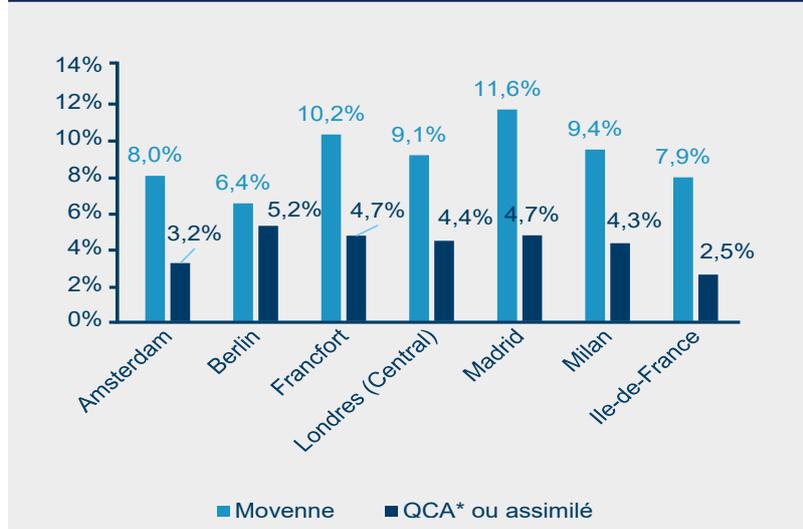
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

\*Demande placée dans 28 marchés d'Europe ; \*\*fin de période

### Taux de vacance bureaux différentes villes et leur QCA - T4 2023



\*QCA : Quartier Central des Affaires  
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

## Europe - Marché de l'investissement

Face au nouvel environnement financier (taux d'intérêt et de financement plus élevés qu'au début des années 2020), les investisseurs ont révisé à la hausse le niveau de rendement immobilier recherché afin de retrouver un niveau de rémunération plus cohérent avec le nouveau contexte de taux (taux sans risque et taux de financement). Le mouvement haussier des taux de rendement **prime** de marché s'est ainsi poursuivi en 2023, s'ajustant partiellement avec inertie au nouvel environnement financier (taux d'intérêt plus élevé), et pesant sur les valeurs des actifs immobiliers qui ont ainsi diminué en 2023.

Nombre d'investisseurs ont également adopté une approche attendiste dans l'attente d'une meilleure visibilité sur l'évolution de l'environnement économique et géopolitique ce qui a participé à un fort recul des transactions immobilières en Europe (en nombre et en volume) : près de 130 milliards d'euros de transactions en immobilier commercial en Europe en 2023, soit un recul de près de 50 % sur un an avec aussi une baisse des transactions de très grande taille. Les volumes investis restent supérieurs à ceux de 2009, les plus bas observés lors de la crise financière globale initiée en 2007 et sont assez proches de ceux du début des années 2010.

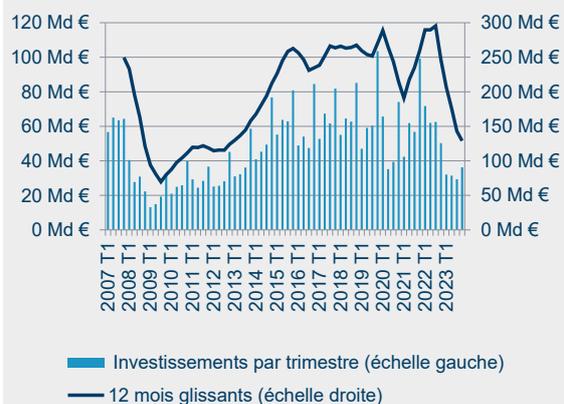
Dans ce contexte baissier qui affecte l'ensemble des classes d'actifs immobiliers, le marché des bureaux a été fortement impacté avec un recul de l'ordre de 60 % en 2023, en partie lié aux évolutions des modes de travail (mélange de télétravail et travail au bureau pour certains salariés). Les hôtels tirent quant à eux leur épingle du jeu, avec une baisse de l'ordre de 12 %, en raison notamment de la hausse du tourisme et des performances hôtelières.

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

### Investissement en immobilier d'entreprise en Europe



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

## France : tendances 2023

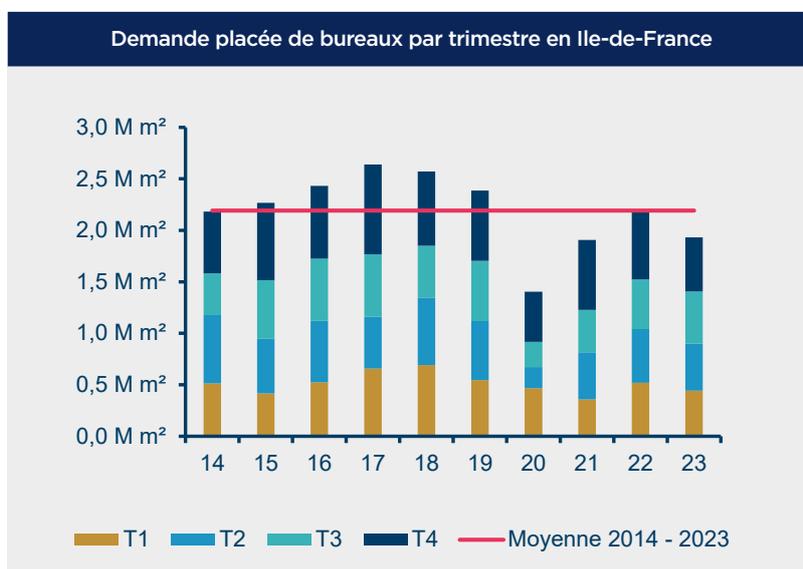
### Marché des Bureaux en Ile-de-France

L'année 2023 s'achève avec des performances moindres qu'en 2022 : une **demande placée** à 1,9 millions de mètres carrés soit - 17 % sur un an et 12 % inférieure à la moyenne décennale.

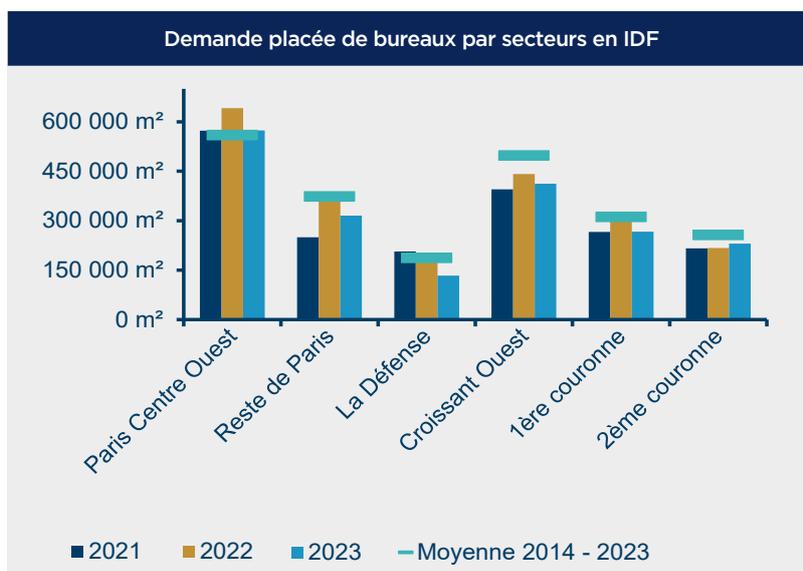
Cela s'explique notamment par un retrait marqué des transactions de grande taille (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) en lien notamment avec la croissance économique assez faible mais aussi par le report de prise de décisions par certains locataires de déménager, en attendant une stabilisation de l'environnement économique.

La **recherche de centralité** s'est confirmée avec une bonne performance de Paris Centre Ouest (arrondissements du nord-ouest parisien) avec une **demande placée** proche de sa moyenne décennale. La Défense a connu un recul sur un an de la demande placée, avec néanmoins un dynamisme des petites et moyennes surfaces qui ont affiché un record en nombre de transactions.

La vacance est autour de 8,2 % du parc de bureaux fin 2023, contre environ 7,5 % fin 2022, avec une **offre immédiate** de 4,8 millions de mètres carrés fin 2023, en hausse de 10 % sur un an. Le marché francilien est resté segmenté : **taux de vacance** élevé au sein de la Première Couronne Nord (plus de 15 %) ou à La Défense (bien qu'en baisse sur 1 an) tandis que Paris intra-muros affichait seulement 4 % de vacance.



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2023)

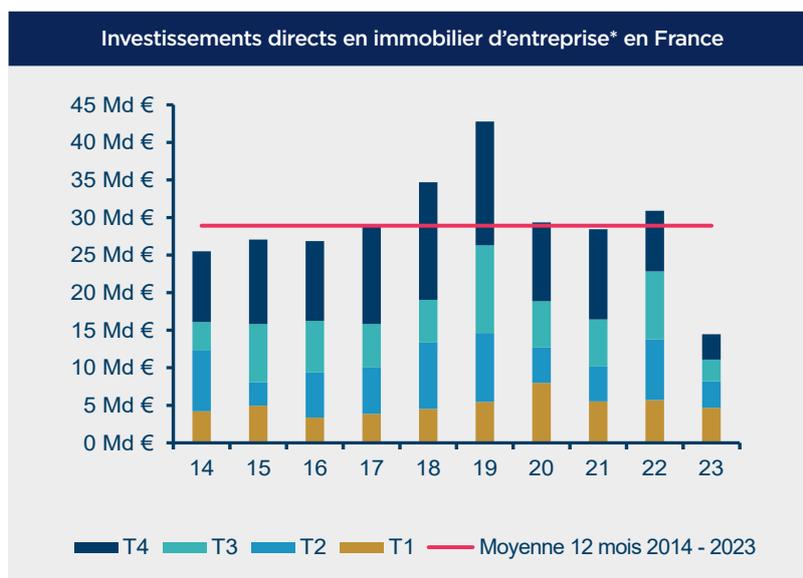


Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023)

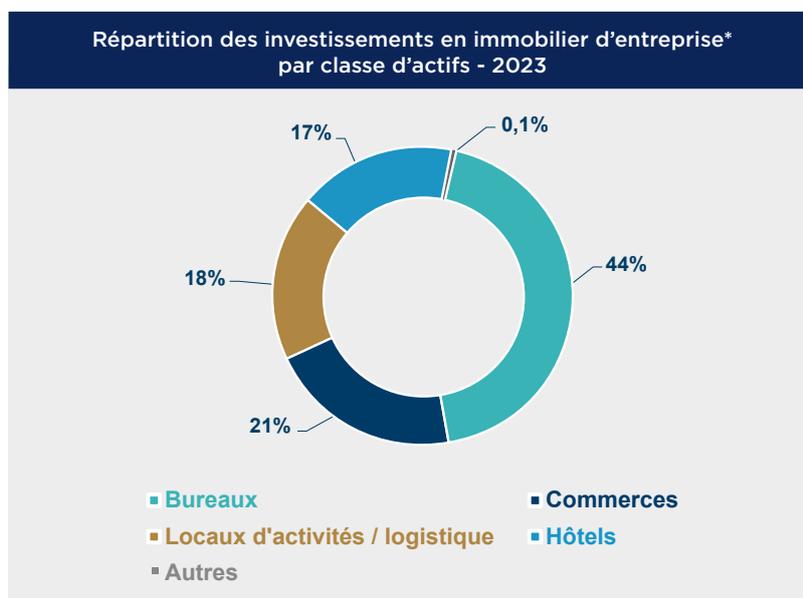
## Marché de l'investissement - France

L'investissement en immobilier d'entreprise est en fort recul en 2023, comptabilisant près de 14,5 milliards d'euros en France (hors santé), soit environ une baisse de 50 % par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Comme en Europe, la baisse des volumes investis dans le secteur des bureaux en France est supérieure aux autres secteurs.

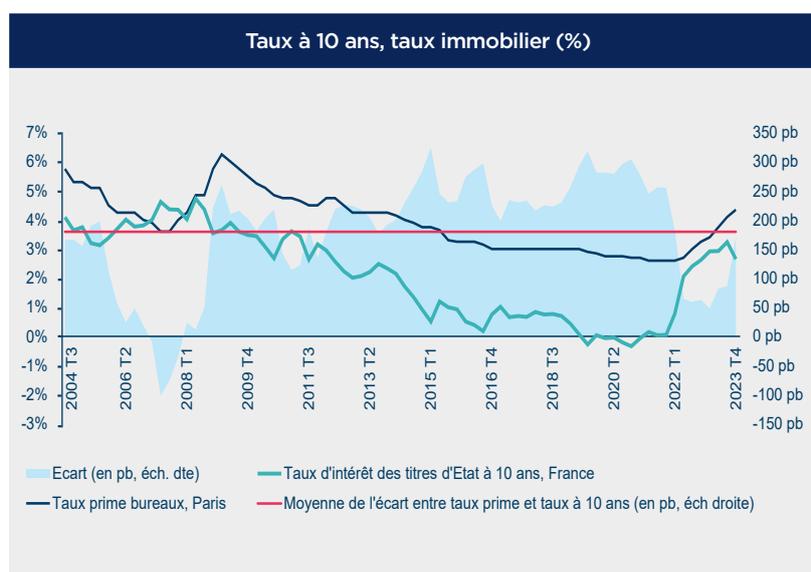
Les taux de rendement **prime** ont également augmenté avec une reconstitution de la prime de risque proche de la moyenne sur longue période.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; \*hors santé



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; \*hors santé



Sources : Amundi Immobilier (T4 2023) sur BCE ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers) (2023 T2), fin de trimestre

## Commerces - France

L'inflation élevée et l'économie ralentie ont pesé sur le pouvoir d'achat et la consommation. Le marché est resté segmenté, avec par exemple des difficultés toujours présentes pour le secteur de l'habillement ou de l'équipement de la maison. Les magasins physiques restent néanmoins un élément important pour les enseignes qui conservent par exemple un intérêt pour l'implantation d'une boutique amirale (flagship) très bien localisée. La création d'expérience d'achat pour le consommateur passe également par des "pop up stores" ou boutiques éphémères.

## Hôtels - France

En 2023, le marché hôtelier français a connu une amélioration de ses performances, avec une hausse de 10 % du REVPAR (chiffre d'affaires hébergement) permise pour l'essentiel par une hausse des tarifs d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.

## Logistique - France

Avec 3,7 millions de mètres carrés en 2023, la **demande placée** en logistique en France est en baisse de près de 25 % sur un an, égalant de peu le niveau pré-covid. Le contexte économique ralenti et incertain explique cette baisse d'activité, notamment en Ile-de-France. La vacance demeure néanmoins faible à environ 4,5 % du parc fin 2023, avec des disparités (suroffre dans le Nord, sous offre dans le Sud), ce qui a favorisé une hausse des loyers **prime** d'environ 10 % en 2023.

## Santé - France

L'investissement en immobilier de santé en France en 2023 a atteint près de 1,9 Milliards d'euros (source JLL), animé pour la quasi-totalité par des investisseurs français. Ce volume, en hausse de plus de 30 % sur un an, est dû à une transaction exceptionnelle, l'acquisition d'une foncière spécialisée dans l'immobilier de santé. Sans cette transaction, l'investissement en immobilier de santé aurait été en baisse sur 1 an, à 0,5 milliards d'euros, dont 0,35 milliards d'euros pour les cliniques.

L'immobilier de santé a également été sensible au contexte de remontée des taux : ainsi une hausse des taux de rendement **prime** a été observée ce qui a fait baisser les prix, avec par exemple un taux **prime** atteignant près de 5,25 % fin 2023 pour les cliniques avec chirurgie. Pour l'immobilier de santé, classe d'actifs qui a des fondamentaux démographiques, la hausse de taux s'est faite dans une proportion plus limitée que les bureaux.

## Convictions et Perspectives 2024

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décrue, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

Dans ce contexte, la croissance économique atone en zone euro pourrait peser sur la demande des entreprises en termes d'augmentation de surfaces de bureaux. Néanmoins, les fins de baux, l'adaptation des stratégies immobilières des entreprises mais également la volonté de conserver et recruter les collaborateurs sont des éléments générateurs de mouvements locatifs.

Les marchés utilisateurs devraient rester très segmentés, avec une meilleure résistance des quartiers centraux des affaires (QCA) et sous offreurs, notamment pour les loyers.

Concernant l'investissement, comme en 2023, les investisseurs resteront probablement très attentifs :

- aux évolutions structurelles des classes d'actifs immobiliers (télétravail, e-commerce, etc.),
- aux problématiques ESG (capacité des immeubles à respecter la réglementation environnementale et le cas échéant intégration des coûts de travaux dans les prix proposés),
- aux taux de rendement de marché, en cours d'ajustement au nouvel environnement financier.

Dans ce contexte, alors que la plus grande partie de la hausse des taux immobiliers a probablement été réalisée, les signes de stabilisation des taux de rendement immobilier seront scrutés, à la recherche d'un consensus de marché permettant davantage de convergences entre vendeurs et acquéreurs. Le risque de déséquilibre offre demande sur le marché de l'investissement reste notamment à surveiller, de même que les rendements relatifs entre secteurs géographiques ou typologie d'actifs. Après une poursuite de l'ajustement des taux prime en début d'année à minima, ce qui pèserait sur les valeurs des actifs immobiliers, une stabilisation est envisageable au 2<sup>e</sup> semestre 2024.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, Brokers (2023 T4)

### Définitions

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

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

**Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

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

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

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

## V. L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le dernier rapport publié le 20 mars 2023 par le GIEC (groupe intergouvernemental des experts sur le climat) <sup>(1)</sup> soutenu par les Nations Unies confirme l'accélération dans tous les secteurs et toutes les régions du monde des conséquences du changement climatique et la vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines face à la dérive climatique. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.

Le secteur de l'immobilier représente l'un des secteurs d'activité les plus émissifs en terme de gaz à effet de serre (supérieur à 25 % des émissions globales) et les plus consommateurs en terme d'énergies (supérieur à 45 % du global). <sup>(2)</sup>

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

Les réglementations françaises (Loi Climat & Résilience, décret éco énergie tertiaire - DEET, loi relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable, ...), et européennes (taxonomie, SFDR, CSRD,...) évoluent rapidement pour encourager et rendre les pratiques du secteur compatibles avec les ambitions d'une transition écologique, juste et solidaire.

Amundi Immobilier demeure très actif dans les différentes actions de place afin de favoriser une finance immobilière verte et responsable notamment en contribuant à la révision du label ISR (Investissement Socialement Responsable). En effet, Amundi Immobilier sera pleinement investi dans la préparation de la nouvelle version du Label ISR Immobilier en participant activement aux groupes de travail organisés par l'ASPIIM.

Amundi immobilier prends part également à des actions de place plus ciblées telles que le Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour la mesure de l'empreinte biodiversité des projets immobiliers et l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) qui seront détaillées ci-après.

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

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



**OCPIMMO a obtenu en juin 2021 le label ISR**, en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label, qui vise à donner de la transparence et de la visibilité aux investisseurs sur la démarche ESG.

OCPIMMO a satisfait aux exigences des audits intermédiaires réalisés annuellement à la date anniversaire.

Le label étant délivré pour une durée de trois ans, OCPIMMO fera face à un double challenge en juin 2024 :

- Finaliser ce premier cycle en démontrant l'atteinte des objectifs fixés lors de l'obtention du Label ISR,
- Préparer l'audit de renouvellement du label ISR pour repartir sur un nouveau cycle de trois ans.

Vous y trouverez en outre deux catégories relatives aux réglementations européennes s'appliquant à votre Fonds (SFDR <sup>(3)</sup> et Taxonomie <sup>(4)</sup>).

- Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.

- Elles visent respectivement à instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables au point de vue environnemental.

Une dernière catégorie s'y ajoute pour répondre aux exigences de la Loi française Climat & Résilience <sup>(5)</sup> du 22 août 2021 et plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de mise en oeuvre pour l'immobilier des objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre.

(1) Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/> - (2) source : [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr) - (3) Règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&from=FR> - (4) Règlement UE 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=F> - (5) Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets disponible à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924>

## I - La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la dernière assemblée générale en 2023 à ses actionnaires.



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

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

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

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



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

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

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

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



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



L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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

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

## II – La stratégie ISR – Investissement Socialement Responsable du Fonds OPCIMMO

### 1) Objectifs ESG - Environnement Social et Gouvernance - du Fonds OPCIMMO

Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, le Fonds OPCIMMO s'est engagé à :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
- accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du Fonds,
- l'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs des actifs,
- établir un dialogue avec les principales parties prenantes (locataires et partenaires dans la gestion du patrimoine immobilier) pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

### 2) La notation des actifs du fonds OPCIMMO

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

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

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

- Environnement ①
- Social ②
- Gouvernance ③

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

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

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

1. **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :

- Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation du bien immobilier en tant qu'actif :
  - **"Best-in-progress"**, c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG,
  - **"Best-in-Class"**, c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
- Dans le cadre d'un fonds non labellisé, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.

2. **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore passant ainsi dans la catégorie des actifs "Best-in-progress" définie ci-avant, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitrent l'actif.

#### • Score ESG du Fonds OPCIMMO

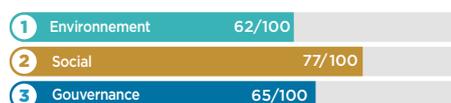
Ces notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.



Ainsi au 31/12/2023, OPCIMMO obtient le score ESG global de **68/100**, en hausse d'un point par rapport à la note du 31/12/2022.



#### Performance du Fonds par pilier



**A l'obtention de son label ISR en juin 2021** le Fonds OPCIMMO s'était fixé une note seuil immeuble de 54/100. Depuis son obtention, cette note par immeuble, a été revue à la hausse pour passer de 54 à 59/100 afin d'intégrer une plus grande partie des immeubles du fonds dans la démarche de progrès de celui-ci.

Cette note seuil permet de faire émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille.



#### Les actifs dits BEST-IN-CLASS

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante. Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG sur la durée voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.



#### Les actifs dits BEST-IN-PROGRESS

correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds. Ces actifs feront l'objet d'une réflexion autour de la mise en place d'un plan d'amélioration afin de contribuer à l'atteinte du niveau de performances ESG fixé pour le Fonds.

### 3) La cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier d'OPCIMMO

L'ensemble des actifs d'OPCIMMO est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; cette étude permet de mettre en évidence :

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

Dans cette partie, les données concernant les actifs ne sont pas prises en quote-part de détention par OPCIMMO mais dans leur totalité.

■ **Les 5 actifs immobiliers d'OPCIMMO les plus performants** correspondent aux actifs les mieux notés au sein du Fonds en termes de performance ESG.

Ils font donc tous partie de la poche Best-In-Class du Fonds et témoignent d'excellentes performances ESG. Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion. Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent certains points forts de leur performance ESG.

## Tour Hekla La Défense

Rose de Cherbourg  
92800 Puteaux

Bureaux  
75 876 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**87/100**  
au 31/12/2023



Environnement : **73/100**

**Energie** : Une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

Social : **96/100**

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

#### Transports :

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

#### Equipements et bien-être :

- auditorium de 250 places, 5 espaces de restauration, espace ouvert végétalisé, 6 niveaux en sous-sol, un rooftop aménagé, un Fitness Park.

#### Sécurité :

- Présence de caméras de surveillance 24h/24 avec agent au PC Sécurité 24h/24. Accès à tous les espaces sur badge, accès parking par lecture de plaque d'immatriculation, interphone pour accès de nuit, vitrage anti-effraction.

Certifié **Wiredscore Platinum - Well Gold - Leed Platinum - HQE exceptionnelle**

## Grand Central

Adam-Riese-Straße 13 Frankfurt am Main

Bureaux  
47 185 m<sup>2</sup>

Score ESG  
84/100  
au 31/12/2023



Environnement : 66/100

### Energie :

L'immeuble s'engage dans une démarche positive en termes énergétiques et carbone :

- Chauffage assuré par la vapeur du réseau centralisé de chauffage urbain de Francfort.
- Installation de panneaux solaires.

### Eau :

- Mise en place d'urinoirs à détection de mouvement, consommant moins de 3 litres par utilisation.
- Système de collecte d'eau réduisant les pertes d'eau sur site

Social : 99/100

### Santé et bien-être :

- Installation de fenêtre anti-éblouissement contrôlables par les occupants.
- Introduction d'un système d'éclairage contrôlable par les locataires permettant l'ajustement de la luminosité.
- Mise en place d'un dispositif de ventilation individuel facilitant le renouvellement d'air neuf.
- Plusieurs mesures anti-légionelle sont mise en place sur le site.

Certifié : **Leed Gold**

## Floresco Saint-Mandé

2 avenue Pasteur 94160 Saint-Mandé

Bureaux  
20 635 m<sup>2</sup>

Score ESG  
81/100  
au 31/12/2023



Environnement : 68/100

### Végétalisation et Biodiversité :

L'immeuble bénéficie de nombreux espaces végétalisés (plus de 2 000 m<sup>2</sup> végétalisés) permettant d'assurer une certaine continuité écologique avec le bois de Vincennes.

- 21 arbres plantés sur la parcelle et différentes espèces en pleine terre.
- Cela permet de renforcer la préservation de la biodiversité ainsi que le développement d'une végétalisation urbaine.

Social : 92/100

- Une forte disponibilité de services à l'intérieur du bâtiment complété par l'intégration dans un quartier dynamique.
- Des dispositifs ont été mis en place pour favoriser l'utilisation des mobilités douces comme le vélo (douches, racks à vélos sécurisés, ...)

Certifié : **HQE Construction, BREEAM Construction / Rénovation, Effnergie+ 2013, Well Silver** : bien-être des utilisateurs dans l'entreprise, Wired score : connectivité et technologies intelligentes de l'immeuble, Accessibilité : aux personnes en situation de handicap et à mobilité réduite + qualité d'usage du bâtiment par tous les utilisateurs

## West Bridge

145-149 rue Anatole France  
92300 Levallois Perret

Bureaux  
28 000 m<sup>2</sup>

Score ESG  
81/100  
au 31/12/2023



Environnement : 71/100

L'immeuble s'inscrit dans une démarche de réduction de ses consommations d'énergie et d'émission de GES. Notamment grâce à l'optimisation du pilotage des équipements sur site.

Social : 88/100

### Santé et bien-être

Il est composé de 4 000 m<sup>2</sup> de terrasse, jardins et rooftop offrant une vue à 360 degrés.

- Il dispose de deux restaurants, dont l'un situé au 8e étage, profitant d'une vue panoramique.
- 100 places de parking de vélos sont disponibles.

## The Curve Paris

Rue du Landy, 93200 Saint-Denis

Bureaux  
23 372 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**80/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 83/100

### Végétalisation et Biodiversité :

immeuble végétalisé avec 4 terrasses accessibles et plusieurs façades représentant 1 200 m<sup>2</sup>.

### Plusieurs dispositifs en place permettent d'améliorer la performance carbone :

- Matériaux de construction et peintures utilisés très peu émissifs en **GES**.
- Structure avec ossature en bois de provenance FSC (Forest Stewardship Council) et PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières).
- Production d'eau chaude sanitaire en partie solaire.

Social : 99/100

### Transport : offre de services multiple

- Réseau de transport en commun accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment : accès piéton sécurisé, station de RER à 5 minutes à pied de l'immeuble avec une fréquence de services de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et mise en place de vestiaires.

- Les 5 actifs immobiliers d'OPCIMMO les moins performants sont les actifs ayant la notation la plus faible au sein du Fonds.

Ces actifs font partie de la poche Best-In-Progress. Celle-ci a pour objectif de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil d'OPCIMMO : 59/100.

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

## Parc SWEN Vitrolles

Chemin de la Bastide Blanche  
13127 Vitrolles

Parc d'activité  
3 727 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**49/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 54/100

↳ Note potentielle : 78/100

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes.

Gouvernance : 56/100

↳ Note potentielle : 74/100

**Audit** : réaliser un audit sur les aspects sécuritaires du site pour identifier les potentielles failles.

Social : 37/100

↳ Note potentielle : 48/100

**Transports** : installer des racks à vélos sécurisés pour favoriser les mobilités douces.

## Parc SWEN Marseille

ZAC de la Soude - Impasse du Paradou,  
13009 Marseille



Score ESG  
**48/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 51/100

↳ Note potentielle : 78/100

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 37/100

↳ Note potentielle : 49/100

**Transports** : installer des racks à vélos sécurisés pour favoriser les mobilités douces.

Gouvernance : 56/100

↳ Note potentielle : 74/100

**Audit** : réaliser un audit sur les aspects sécuritaires du site pour identifier les potentielles failles.

## Valentinshof- Hamburg

Caffamacherreihe 8-10,  
Hamburg - Allemagne



Score ESG  
**48/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 52/100

↳ Note potentielle : 68/100

Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables sur l'actif.

Social : 48/100

↳ Note potentielle : 59/100

**Équipements** : installer un système d'alarme anti-intrusion.

**Transport** : Installer des dispositifs visant à favoriser les mobilités douces.

Gouvernance : 43/100

↳ Note potentielle : 74/100

Réaliser un audit sur les aspects sécuritaires du site pour identifier les potentielles failles.

## Parizka

Pařížská 1074/3 Praha  
Prague République Tchèque



Score ESG  
**42/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 28/100

↳ Note potentielle : 36/100

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 59/100

↳ Note potentielle : 79/100

**Transports** : installer des racks à vélos sécurisés pour favoriser les mobilités douces.

Gouvernance : 39/100

↳ Note potentielle : 65/100

**Audit** : réaliser un audit technique et mettre en place les recommandations.

## Via del Corso Roma

Via del Corso 119-121, Rome - Italie

Commerces  
769 m<sup>2</sup>

Score ESG  
37/100  
au 31/12/2023



Environnement : 31/100

↳ Note potentielle : 48/100

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes

**Gestion des déchets** : créer un espace pour trier au moins 4 flux de déchets à la source

Gouvernance : 48/100

↳ Note potentielle : 91/100

Réaliser un audit sur les aspects sécuritaires du site pour identifier les potentielles failles.

Social : 35/100

↳ Note potentielle : 59/100

**Santé et bien-être** : créer au moins deux systèmes de détente à destination des occupants

**Rendre l'immeuble complètement accessible** aux personnes à mobilité réduite

**Santé et bien-être** : installer des systèmes de contrôle de l'éblouissement gérables par l'occupant (pare-soleil) sur toutes les fenêtres

- Les 5 actifs immobiliers d'OPCIMMO les plus importants en valeur correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein du Fonds.

Il est important de suivre leur notation qui a un impact significatif sur la note moyenne d'OPCIMMO.

Ces 5 actifs obtiennent une note ESG entre 65 et 87, supérieure à la note seuil ESG fixée pour le Fonds à 59/100.

Ils sont détaillés ci-dessous selon leur valorisation par ordre décroissant.

## Hôtel Pullman Paris

18 avenue de Suffren 75015 Paris

Hôtellerie  
23 900 m<sup>2</sup>

Score ESG  
71/100  
au 31/12/2023



Environnement : 66/100

**Végétalisation et Biodiversité** :

le site compte 1 200m<sup>2</sup> de surface végétalisée avec un grand potager, un poulailler et des ruches.

- La surface végétalisée contribue à lutter contre les effets d'îlots de chaleur en cœur de ville et de préserver la biodiversité urbaine.
- L'agriculture urbaine du site permet d'alimenter le restaurant de l'hôtel.
- Le site délivre aussi une production de miel de Paris grâce aux ruches.

Social : 79/100

**Santé et bien-être des utilisateurs / clients** :

L'hôtel est équipé d'un service de restauration approvisionné en produits locaux et biologiques.

- Il déploie une politique de lutte contre le gaspillage alimentaire :
  - une partie des aliments non-vendus est donnée à une association,
  - une partie des déchets alimentaires biodégradables est transformée en compost.

**Santé et bien-être des salariés** : respectueux de la santé de ses salariés, l'hôtel s'est équipé de nouvelles technologies dans les chambres qui permettent au personnel chargé de l'entretien des chambres d'éviter des mouvements répétitifs à l'origine de troubles musculo-squelettiques.

## Cœur Défense Paris

90-110 Esplanade du Général de Gaulle,  
92400 Courbevoie

Bureaux  
182 760 m<sup>2</sup>

Score ESG  
76/100  
au 31/12/2023



Environnement : 65/100

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

Social : 89/100

### Transports : offre multiple de services

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

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

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

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

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

## 88 North Munich

Riesstrasse 16 Munich - Allemagne

Bureaux  
48 324 m<sup>2</sup>

Score ESG  
65/100  
au 31/12/2023



Environnement : 65/100

### Végétalisation et biodiversité :

la rénovation des surfaces végétalisées au rez-de-chaussée ainsi que sur les toits est en cours. Ce réaménagement permettra de favoriser la préservation de la biodiversité en milieu urbain et de lutter contre les îlots de chaleur.

Social : 72/100

**Transport :** l'immeuble a mis en place 189 racks à vélo à l'extérieur et au sous-sol d'une capacité totale permettant d'accueillir environ 278 vélos. Il est également prévu d'installer 20 racks à vélos supplémentaires à l'extérieur.

Certifié **Leed Gold**

## Tour Hekla La Défense

Rose de Cherbourg  
92800 Puteaux

Bureaux  
75 876 m<sup>2</sup>

Score ESG  
87/100  
au 31/12/2023



Environnement : 73/100

**Énergie :** Une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

Social : 96/100

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

### Transports :

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

### Equipements et bien-être :

- auditorium de 250 places, 5 espaces de restauration, espace ouvert végétalisé, 6 niveaux en sous-sol, un rooftop aménagé, un Fitness Park.

### Sécurité :

- Présence de caméras de surveillance 24h/24 avec agent au PC Sécurité 24h/24. Accès à tous les espaces sur badge, accès parking par lecture de plaque d'immatriculation, interphone pour accès de nuit, vitrage anti-effraction.

Certifié **Wiredscore Platinum - Well Gold - Leed Platinum - HQE exceptionne**

## Espace Pétrusse

24-26 Boulevard d'Avranches Luxembourg

Bureaux  
20 224 m<sup>2</sup>

Score ESG  
76/100  
au 31/12/2023



### Environnement : 62/100

**Energie** : l'immeuble Espace Pétrusse est raccordé au réseau de chaleur urbain. Par ailleurs, un pilotage de l'utilisation des équipements est déployé pour concourir aux objectifs de réduction des consommations d'énergie.

**Gestion des déchets** : l'immeuble dispose d'espace permettant le traitement de plusieurs flux de déchets.

### Social : 93/100

**Transports** : la localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun.

Par ailleurs, des dispositifs de stationnement de vélos sont disponibles favorisant ainsi la mobilité douce.

Certifié **HQE très bon, Breeam-In-Use Very good**

### III – Le suivi de l'engagement ISR du Fonds OPCIMMO en 2023

#### 1) Les huit indicateurs ESG suivis sur OPCIMMO

Dans le cadre de sa politique ISR, le Fonds suit plus spécifiquement 8 critères qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation du score ESG.

Cette notation concerne 100 % des actifs immobiliers contrôlés par Amundi immobilier.

Sur ces 8 axes environnementaux et sociaux : sont indiquées la note obtenue par OPCIMMO et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

- Pour les 2 premiers enjeux, la référence est celle de l'index énergétique et carbone Deepki comparateur international des performances ESG des actifs "réels".
- Pour les 6 enjeux suivants, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

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

Notes obtenues au 31/12/2023 par OPCIMMO sur les 8 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

## 1 Enjeu énergétique

**132 kwh/m<sup>2</sup> par an en 2023**  
*(147 kwh/m<sup>2</sup> par an en 2022)*  
Note OPCIMMO

---

**168,5 kwh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence Index énergétique Deepki\*

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

**Au 31/12/2023, la moyenne des performances énergétiques des immeubles d'OPCIMMO est de 132 kWh/m<sup>2</sup>.an.** Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index DEEPMI, attribue une performance énergétique de 168,5 kWh/m<sup>2</sup>.an. Le Fonds OPCIMMO est donc légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index DEEPMI.

\* La référence utilisée est issue des données de l'index carbone Deepki pondérée par la représentativité des différentes typologies d'actifs du Fonds.

Enjeu énergétique	2021	2022	2023
Performance du Fonds	170 kwh/m <sup>2</sup> par an en 2021)	147 kwh/m <sup>2</sup> par an	132 kwh/m <sup>2</sup> par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	170,9 kwh/m <sup>2</sup> par an	159,6 kwh/m <sup>2</sup> par an	168,5 kwh/m <sup>2</sup> par an

## 2 Enjeu carbone

**25 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
*(30 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2022)*  
Note OPCIMMO

---

**32,1 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence Index carbone Deepki\*

► La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO<sub>2</sub> par mètre carré. L'intérêt est de suivre dans le temps l'évolution de cette performance pour pouvoir apprécier son amélioration et la contribution du Fonds dans la lutte contre le réchauffement climatique.

**Au 31/12/2023, la moyenne des performances carbonées des immeubles d'OPCIMMO est évaluée à 25 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an, en diminution de 5 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par rapport à l'année précédente.** Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index DEEPMI attribue une performance carbone de 32,12 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Le Fonds OPCIMMO est donc comme pour la performance énergétique, légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index DEEPMI.

\* La référence utilisée est issue des données de l'index carbone Deepki pondérée par la représentativité des différentes typologies d'actifs du Fonds.

Enjeu carbone	2021	2022	2023
Performance du Fonds	35 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2021)	30 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	25 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	35,8 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	32,3 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	32,1 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

### 3 Enjeu mobilité



**41,2**  
(42,6 en 2022)  
Note OPCIMMO

**38**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

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

**Pour obtenir la note maximale de 100/100**,

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

**Le Fonds obtient la note de 41,2/100 :**

l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé. La performance des actifs du fonds OPCIMMO subit une légère baisse par rapport à l'an dernier mais reste au-dessus de l'indicateur de référence. (note de 42,6 en 2022)

Enjeu mobilité	2021	2022	2023
Performance du Fonds	42,4	42,6	41,2
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	39	38	38

### 4 Enjeu Parties Prenantes



**68**  
(64 en 2022)  
Note OPCIMMO

**75**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

**La note de 68/100 à l'échelle du Fonds OPCIMMO traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers.** Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en

place par Amundi Immobilier. Amundi Immobilier a engagé un dialogue avec l'ensemble des property managers durant l'année 2023.

Ce travail a permis d'améliorer, cette année encore, la note du fonds. Ces efforts ont également permis d'améliorer la note de référence grâce à un accompagnement des property managers dans la mise en place de bonnes pratiques ESG.

Enjeu parties prenantes	2021	2022	2023
Performance du Fonds	59,5	64	68
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	67	67	75

### 5 Enjeu Énergies Renouvelables



**27,3**  
(39,2 en 2022)  
Note OPCIMMO

**33,5**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

**La note de 27,3 obtenue sur le fonds OPCIMMO traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :**

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

Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points.

Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points.



**67 036 m<sup>2</sup>**

La tour Majunga à La Défense (92800 Puteaux) équipée de 280 panneaux photovoltaïques.

Enjeu énergies renouvelables	2021	2022	2023
Performance du Fonds	18,1	39,2	27,3
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	8,3	29	33,5

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**40,1**  
(37,3 en 2022)  
Note OPCIMMO

**38**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

La note de 40,1/100 traduit la performance du Fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ ou comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %).

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

Enjeu végétalisation & biodiversité	2021	2022	2023
Performance du Fonds	40,9	37,3	40,1
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	37,5	33	38

## 7 Enjeu sécurité des usagers



**87,2**  
(82,5 en 2022)  
Note OPCIMMO

**27**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 87,2/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

Le Fonds OPCIMMO veillera à maintenir une excellente performance sur ce critère.

Enjeu sécurité des usagers	2021	2022	2023
Performance du Fonds	77,7	82,5	87,2
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	76	68	27

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**100**  
(100 en 2022)  
Note OPCIMMO

**100**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

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

Enjeu résilience aux changements climatiques	2021	2022	2023
Performance du Fonds	100	100	100
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	100	100	100

## 2) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique

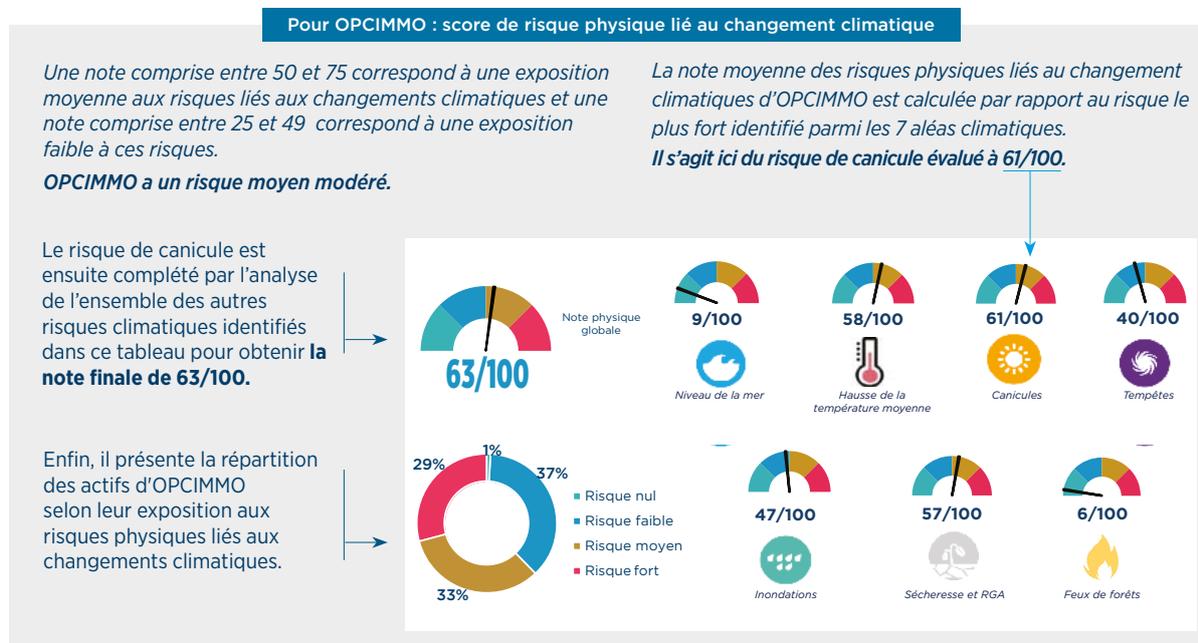
Amundi Immobilier a mis en place un outil d'évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat.

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. Sept risques sont considérés dans l'analyse réalisée :

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

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

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



### 3) La politique d'engagement appliquée par le Fonds par les locataires et les parties prenantes

Depuis 2021, Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination des principales parties prenantes (Property Manager<sup>1</sup>, Facility Manager<sup>2</sup> et Promoteurs) pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur des enjeux Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ESG). Cette politique se traduit par la mise en place d'une Charte Fournisseurs (lancée en 2019) promouvant l'amélioration des pratiques du secteur sur 11 principes. L'ensemble des parties prenantes clés doivent désormais y adhérer. Les 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier :

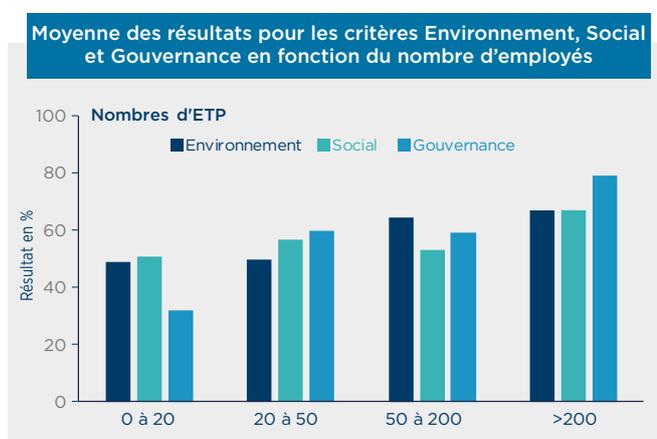
#### Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier (amundi-immobilier.com).

L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

En 2023, l'ensemble des Property Manager œuvrant pour Amundi Immobilier ont été notés sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisée avec l'équipe ESG d'Amundi Immobilier afin de valoriser et d'accompagner ces acteurs dans l'amélioration de leurs performances ESG. L'analyse des résultats a également permis d'adapter la notation aux plus petites structures, tout en gardant un niveau d'exigence élevé afin de favoriser la prise en compte des sujets ESG auprès de l'ensemble des acteurs.

Le graphique de droite représente le résultat moyen des gestionnaires pour les critères Environnement, Social et Gouvernance.

Le critère environnement est moins bon dans les petites structures. Tandis que le volet social est plutôt satisfaisant



Les 32 entretiens effectués avec les Property Manager en 2023 nous ont permis d'élaborer un rapport d'engagement destiné à ces derniers. Ce rapport a pour objectif de mettre en évidence les problématiques récurrentes rencontrées par les Property Manager ainsi que les bonnes pratiques observées. Ce rapport a été complété par nos propres recommandations et a vocation à fournir une palette d'outils visant à améliorer les performances ESG des Property Manager sur les 11 principes de la Charte d'Amundi Immobilier.

Dans le tableau ci-dessous nous présentons les indicateurs de suivis relatifs à la politique d'engagement d'Amundi Immobilier.

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	32	32	100 %
Facility Manager	84	169	49,7%
Promoteurs	1	2	50 %

Amundi Immobilier souhaite également sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier sur les économies d'eau et d'énergie à entreprendre sur leur lieu de travail. Pour ce faire un guide dénommé "guide Ecogeste" (extraits ci-dessous), créé dès 2021, a pour objectif d'être envoyé à l'ensemble des locataires des actifs gérés par Amundi Immobilier d'ici fin 2024.

<sup>1</sup> Gestionnaires immobilier.

<sup>2</sup> Planifie les interventions des équipes de maintenance et des prestataires.

## AU POSTE DE TRAVAIL

Un ordinateur portable consomme **50 à 80 %** moins qu'un ordinateur fixe.

Les plantes d'intérieur réduisent de **30 %** la fatigue et **19 %** les maux de tête.

Le chauffage = **29 %** des consommations d'énergie au bureau.

La consommation de papier = **75 %** des déchets de bureau.

10 destinataires par mail = **4 fois plus** d'impact d'environnemental.

50 mails par jour = **18 km en voiture** en consommation de CO<sub>2</sub>.

## À LA PHOTOCOPIEUSE

**16 %** des impressions ne sont jamais lues.

Entre **18 000 et 21 000** feuille de papiers A4 sont jetées par un salarié du secteur tertiaire en 1 an.

L'impression couleur coûte **0,8 centimes de plus** que l'impression noir et blanc.

**25 %** des documents sont jetés en 5 minutes après leur impressions.

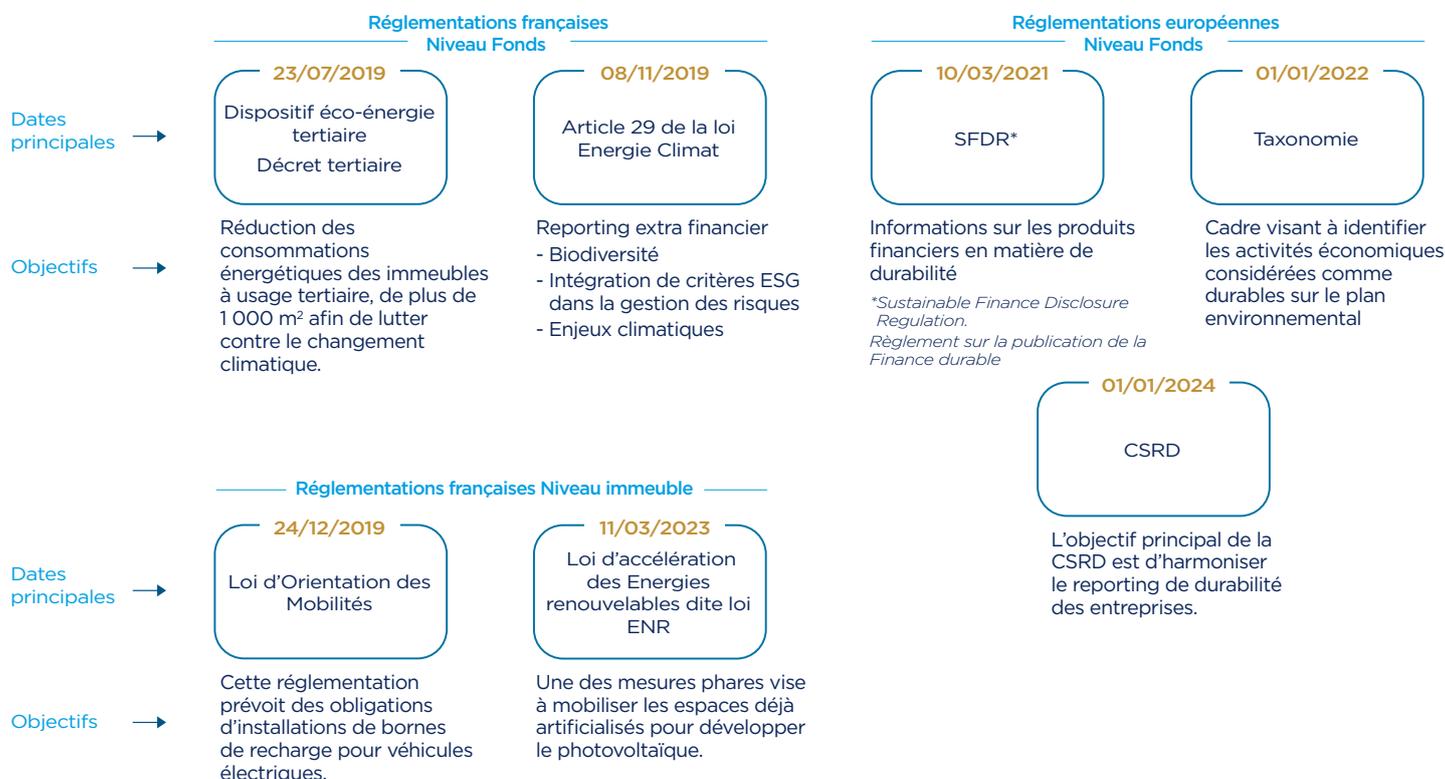
### COMMENT AGIR ?

- > **Paramétrer la mise en veille** rapide de l'imprimante
- > **Privilégier les impressions en N&B**
- > **Limiter le volume d'impression :** impressions recto verso et si possible plusieurs pages par feuille A4.
- > **Utiliser du papier recyclé.**
- > **Éviter les erreurs d'impression :** utiliser le mode "Aperçu avant impression" afin de vérifier la mise en page, définir la zone d'impression pour un fichier Excel. Vérifier le format d'impression.
- > **Préférer la photocopie à l'impression** pour la production en grandes quantités.

*Le guide éco-geste, a été communiqué par 26 Property Managers à l'ensemble des locataires des immeubles sur lesquels ils interviennent.*

## IV . Un cadre réglementaire pour soutenir la finance durable

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



### 1) Dispositif éco-énergie tertiaire

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

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand (commerce, hôtellerie, bureau, etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

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

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

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

Dans ce cadre, le Fonds OPCIMMO a bâti une stratégie de réponse pour mettre ses bâtiments à usage tertiaire en conformité avec les obligations issues de la loi Elan et du décret tertiaire. Ainsi, ce dernier déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, qui est une étape déterminante pour

suivre précisément la consommation énergétique des bâtiments et, de cette manière, identifier la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant l'année 2022 et 2023 sur le parc d'actifs d'OPCIMMO afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre sur les bâtiments pour réduire leurs consommations énergétiques (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...).

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

## 2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi immobilier s'est entouré d'entreprises partenaires afin d'être accompagnée dans le déploiement d'une stratégie ESG/climat en ligne avec ses ambitions. L'un des objectifs de l'intervention de ces partenaires est la réalisation d'un état des lieux exhaustif et détaillé du parc immobilier sous gestion des fonds via la réalisation d'audits énergétiques mais également via la collecte de l'historique des données de consommation énergétique.

Ces audits énergétiques ont été réalisés sur une majorité du parc immobilier permettant un première collecte d'information et l'identification des travaux d'amélioration à mettre en place pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique fixés par le Décret Eco Energie Tertiaire. Plus largement, cette démarche de fiabilisation de l'information sur l'ensemble du patrimoine sous gestion servira notamment à calibrer les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des fonds sous gestion afin de les aligner avec les enjeux climatiques actuels. Une fois définis ces objectifs seront communiqués soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

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

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

## 4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

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

De plus, à ce jour, l'analyse ESG réalisée sur chaque actif intègre systématiquement une évaluation de l'exposition aux risques climatiques portant sur 7 aléas afin d'identifier les risques physiques majeurs pouvant porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble. Amundi Immobilier prend en compte la biodiversité dans le cadre de son analyse ESG à travers le calcul du coefficient d'emprise au sol mais également par la prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale via des aménagements floristiques et faunistiques.

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

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

Le Fonds OPCIMMO promeut, dans le cadre de sa politique d'investissement, des caractéristiques environnementales et/ ou sociales et à ce titre est classifié Article 8 au titre du Règlement Disclosure".

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

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

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

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

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

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

Dénomination du produit : **OPCIMMO**

Identifiant d'entité juridique : **9695006KNSOU1WJK9N48**

Caractéristiques environnementales et /ou sociales

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

**Oui**    **X Non**

<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b>: _____</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de <b>39,7 %</b> d'investissements durables</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un <b>objectif social</b></p>
<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b>: _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b></p>

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

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion. Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille. L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit OPCIMMO s'est fixé une note dite « seuil » de 59/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.



## Annexe (suite)

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	>59/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<59/100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds.

Le produit met en œuvre des plans d'amélioration des actifs qui vise à faire évoluer les actifs de la poche Best-in-progress afin d'améliorer les performances ESG globales du produit. En parallèle, la notation ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs activités sur les facteurs de durabilité. Cette analyse évalue ainsi leurs comportements Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

Concernant la poche financière :

La poche valeur mobilière du produit a constamment appliqué la politique d'exclusion d'Amundi suivante :

- les exclusions légales sur l'armement controversé ;
- les entreprises qui contreviennent gravement et de manière répétée à l'un ou plusieurs des 10 principes du Pacte Mondial (UN Global Compact), sans mesures correctives crédibles ;
- les exclusions sectorielles du groupe Amundi sur le Charbon et le Tabac (le détail de cette politique est disponible dans la Politique Investissement Responsable d'Amundi disponible sur le site [www.amundi.fr](http://www.amundi.fr)).

Pour les investissements en OPC, les encours sont investis à plus de 90% dans des OPC ayant le label ISR ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label ISR, ou ayant mis en place, à minima, une démarche conforme aux exigences définies au critère 3.1 des critères de labellisation des fonds de gestion d'actifs mobiliers.

Pour la stratégie d'investissement en foncières cotées et secteurs connexes :

- Au minimum 90 % des titres en portefeuille font l'objet d'une notation ESG, conformément à la position-recommandation 2020-03 de l'AMF selon le type d'instrument concerné.
- Exclusion des émetteurs notés F et G à l'achat ; si la notation d'un émetteur est dégradée à F ou G, alors qu'il est déjà présent dans le portefeuille, le gérant cherchera à vendre le titre concerné.
- Le portefeuille intègre l'approche « Best in Class » dans sa construction. Elle consiste à comparer entre eux les émetteurs d'un même secteur pour faire émerger les meilleures pratiques. Cependant l'approche « Best in Class » a pour conséquence de n'exclure a priori aucun secteur d'activité sur la base de ses performances ESG intrinsèques.
- Approche en « amélioration de note » (la note ESG pondérée des actifs sous-jacents est supérieure à celle de l'univers d'investissement composé à 70% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE, 20% de l'indice FTSE EPRA/NAREIT GLOBAL, et 10% de l'indice MSCI WORLD, dont ont été exclus les 20% de titres financiers les moins bien notés).

## Annexe (suite)

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

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

Amundi Immobilier a développé son propre processus de notation ESG interne. La notation ESG d'Amundi Immobilier utilisée pour déterminer le score ESG d'un immeuble est un score quantitatif ESG basé sur 14 piliers et qui se traduit en une notation allant de A (meilleur score) à G (le plus mauvais). Les 14 piliers retenus sont les suivants :

#### **Aspects environnementaux :**

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

#### **Aspects Sociaux :**

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

#### **Aspects gouvernances :**

- Performance du Property Manager
- Evaluation de la résilience aux changements climatiques
- Réalisation d'audits énergétiques et techniques
- Réalisation d'audits de sûreté
- Mise en place des procédures d'urgences

100 % des actifs immobiliers et au moins 90% des actifs de la poche « Valeurs Mobilières » ont une notation ESG sauf exception dûment justifiée auprès du certificateur.

#### **La note ESG moyenne pondérée du portefeuille immobilier est de 68/100**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2023 :

1. La performance énergétique kwh/m<sup>2</sup>/an: 132 kwh/m<sup>2</sup>/an
2. La performance carbone kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an : 25 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an
3. Mobilité : 41,2/100
4. Parties prenantes : 68,1/100
5. Energies renouvelables : 27,3/100
6. Végétalisation et biodiversité : 40,1/100
7. Sécurité des usagers : 87,2/100
8. Résilience aux changements climatiques : 100/100

Performance du Fonds	2021	2022	2023
Enjeu énergétique	170 kwh/m <sup>2</sup> par an	147 kwh/m <sup>2</sup> par an	132 kwh/m <sup>2</sup> par an
Enjeu carbone	35 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	30 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	25 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Enjeu mobilité	42,4	42,6	41,2
Enjeu parties prenantes	59,5	64	68
Enjeu Energies renouvelables	18,2	39,2	27,3
Enjeu Végétalisation et Biodiversité	40,9	37,3	40,1
Enjeu Sécurité des usagers	77,7	82,5	87,2
Enjeu résilience aux changements climatiques	100	100	100

## Annexe (suite)

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

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

#### **S'agissant de la poche immobilière :**

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

Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

#### **S'agissant de la poche financière :**

Les indicateurs des incidences négatives sont pris en compte dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ; celui-ci repose en effet sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données fiables sont disponibles via la combinaison des indicateurs suivants et de seuils ou règles spécifiques :

- avoir une intensité de CO2 qui n'appartient pas au dernier décile des entreprises du secteur (ne s'applique qu'aux secteurs à forte intensité), et
- avoir une diversité du conseil d'administration qui n'appartient pas au dernier décile des entreprises de son secteur, et
- être exempt de toute controverse en matière de conditions de travail et de droits de l'homme ;
- être exempt de toute controverse en matière de biodiversité et de pollution.

Le délégataire et le sous-délégataire, Amundi AM et CPR AM, de la poche financière prennent déjà en compte des Principales Incidences Négatives spécifiques dans leur politique d'exclusions dans le cadre de leur Politique d'Investissement Responsable. Ces exclusions, qui s'appliquent, ci-dessus, couvrent les sujets suivants : exclusions sur les armes controversées, les violations des principes du Pacte Mondial des Nations Unies, le charbon et le tabac.

## Annexe (suite)

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

#### **S'agissant de la poche immobilière :**

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

#### **S'agissant de la poche financière :**

Oui, les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ont été intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par le groupe Amundi. L'outil de notation ESG évalue les émetteurs en utilisant les données disponibles auprès de fournisseurs de données. Par exemple, le modèle comporte un critère dédié appelé "Implication communautaire et droits de l'homme" qui est appliqué à tous les secteurs en plus d'autres critères liés aux droits de l'Homme, notamment les chaînes d'approvisionnement socialement responsables, les conditions de travail et les relations professionnelles. En outre, nous effectuons un suivi des controverses sur une base trimestrielle au minimum, qui inclut les entreprises identifiées pour des violations des droits de l'Homme. Lorsque des controverses surviennent, les analystes évaluent la situation et appliquent un score à la controverse (en utilisant la méthodologie de notation développée par le groupe Amundi) et déterminent la meilleure marche à suivre. Les scores de controverse sont mis à jour trimestriellement pour suivre la tendance et les efforts de remédiation.

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

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



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

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

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

## Annexe (suite)

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

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

**S'agissant de la poche financière** : le délégataire et le sous-délégataire de la gestion financière ont pris en compte les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives conformément à l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 s'appliquant à la stratégie de la poche et par la mise en œuvre de politiques d'exclusions (normatives et sectorielles), l'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement, l'engagement et les approches de vote :

- **Exclusion** : le groupe Amundi a défini des règles d'exclusion normatives, par activité et par secteur, couvrant certains des principaux indicateurs de durabilité énumérés par le Règlement « Disclosure ».
- **Intégration de facteurs ESG** : le groupe Amundi a adopté des normes minimales d'intégration ESG appliquées par défaut à ses fonds ouverts gérés activement (exclusion des émetteurs notés G et meilleur score ESG moyen pondéré supérieur à l'indice de référence applicable). Les critères utilisés dans l'approche de notation ESG du groupe Amundi ont également été conçus pour prendre en compte les impacts clés sur les facteurs de durabilité ainsi que la qualité de l'atténuation.
- **Engagement** : l'engagement est un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement des entreprises. L'objectif de l'engagement peut être divisé en deux catégories : engager un émetteur à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale, engager un émetteur à améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et de droits de l'Homme ou d'autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.
- **Vote** : la politique de vote du groupe Amundi répond à une analyse holistique de toutes les questions à long terme qui peuvent influencer la création de valeur, y compris les questions ESG importantes (la politique de vote groupe Amundi sont consultable sur le site internet du délégataire et du sous-délégataire de la gestion financière).
- **Suivi des controverses** : Le groupe Amundi a développé un système de suivi des controverses qui s'appuie sur trois fournisseurs de données externes pour suivre systématiquement les controverses et leur niveau de gravité. Cette approche quantitative est ensuite enrichie d'une évaluation approfondie de chaque controverse sévère, menée par des analystes ESG et la revue périodique de son évolution. Cette approche s'applique à l'ensemble des fonds gérés par le groupe Amundi.

*Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter la Déclaration du Règlement SFDR disponible sur [www.amundi.fr](http://www.amundi.fr).*

## Annexe (suite)



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **présents au 31/12/2023**

### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ? liste des immeubles

Au cours de l'exercice 2023, aucun nouvel investissement immobilier n'a été réalisé. Ci-dessous la liste des immeubles les plus importants en valeur au 31 décembre 2023.

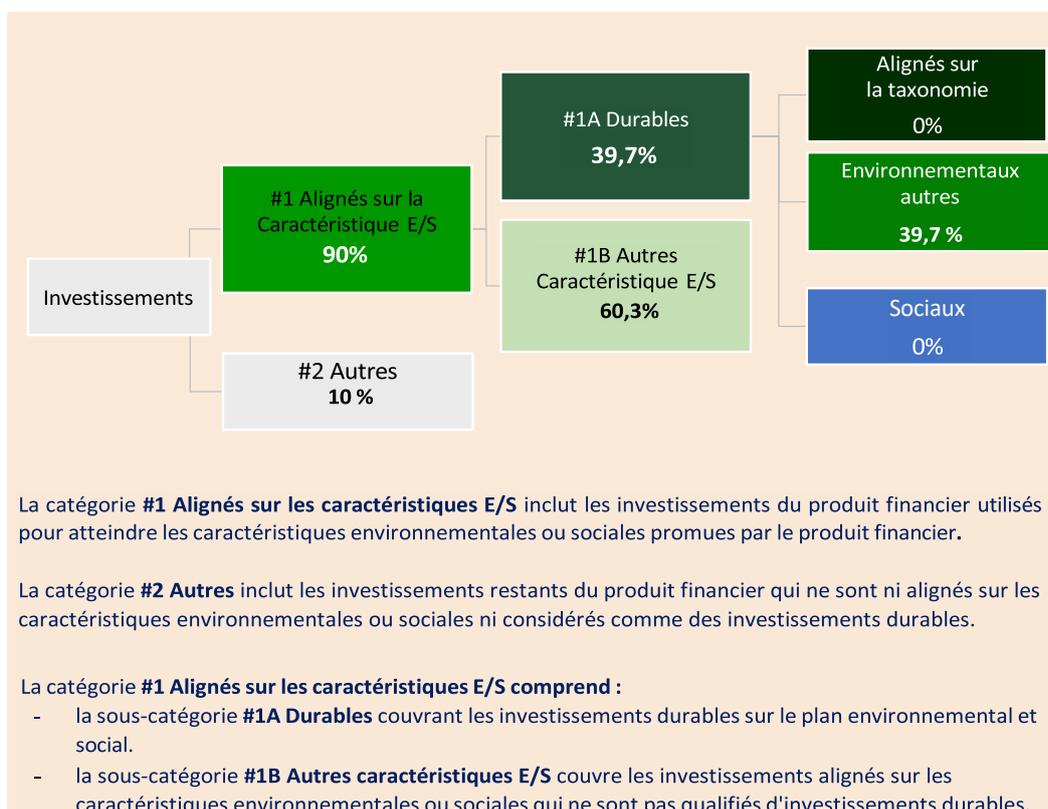
Immeuble	Typologie	Poids dans le portefeuille (%)	Pays-Bas
Hôtel Pullman Tour Eiffel	Hôtels	6,8%	France
Cœur Défense	Bureaux	6,3%	France
88 North Munich	Bureaux	5,3%	Allemagne
Tour Hekla	Bureaux	5,2%	France
Espace Pétrusse	Bureaux	3,2%	Luxembourg
Fitzwilliam 28	Bureaux	3,2%	Irlande
Tour Egée	Bureaux	3,1%	France
Le Curve - ZAC Montjoie	Bureaux	2,9%	France
Corso Matteotti 12	Commerces	2,8%	Italie
The Atrium Amsterdam - Holding	Bureaux	2,6%	Pays-Bas



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

#### Quelle était l'allocation des actifs?

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



## Annexe (suite)

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

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants :  
(situation au 31/12/2023)

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	66,37%
Hotels	12,48%
Commerces	10,63%
Parcs d'activités	6,33%
Santé	4,19%

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

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



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

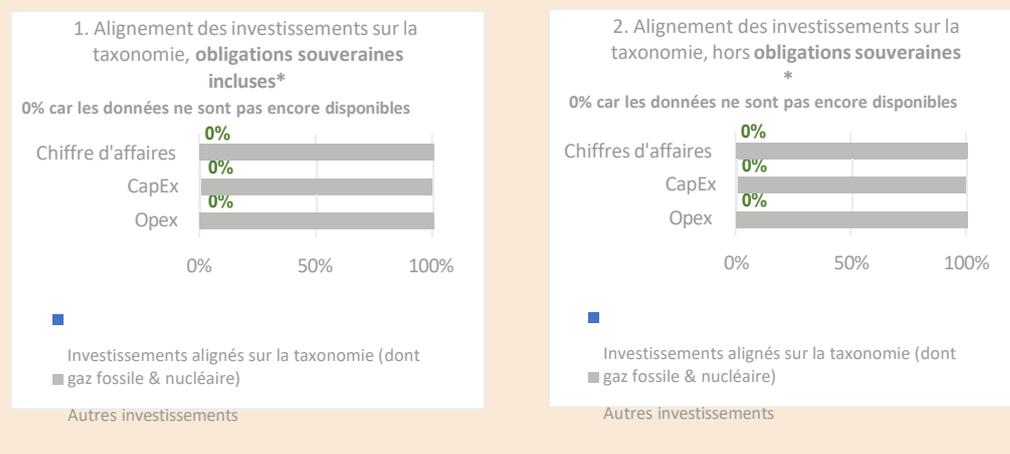
Des données fiables concernant la Taxonomie n'étaient pas disponibles au cours de la période. Nous ne pouvons à date pas communiquer sur le pourcentage des investissements durables ayant un objectif environnemental aligné à la taxonomie.

### Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE<sup>1</sup>?

- Oui:
- Dans le gaz fossile     Dans l'énergie nucléaire
- Non

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

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



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

## Annexe (suite)

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

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.



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

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

Aucune donnée fiable concernant les activités dites " transitoires et habilitantes " n'était disponible au cours de la période. Nous ne pouvons à date pas communiquer sur le pourcentage des investissements durables ayant un objectif environnemental aligné à la taxonomie.

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

Aucune donnée fiable concernant la taxonomie européenne n'était disponible au cours des périodes de référence précédentes. Nous ne pouvons à date pas communiquer sur le pourcentage des investissements durables ayant un objectif environnemental aligné à la taxonomie.



### ● **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie de l'UE ?**

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie était de **39,7%** à la fin de la période.



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

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



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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les investissements ne répondant pas aux critères d'un investissement durable au sens d'Amundi Immobilier. Dans la mesure où la stratégie d'investissement du produit s'applique aux actifs concernés par la catégorie « autres », la stratégie extra-financière du produit décrite précédemment s'applique également à eux.

## Annexe (suite)



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

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

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

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



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

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

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

## Définitions des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Définitions et Abréviations

**GES** : gaz à effets de serre

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

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

## VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2023 D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ

### A. Présentation du Groupe OPCIMMO

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

L'objectif de gestion de la SPPICAV, dans le cadre d'un horizon de détention à long terme, est de proposer à l'investisseur un résultat auxquels participent la distribution de dividendes et la revalorisation de ses titres avec une allocation d'actifs majoritairement investie en immobilier, tout en intégrant des critères ESG dans le processus de sélection et d'analyse des actifs au sein de la SPPICAV: soit un minimum de 51 % en immobilier non coté et 60 % en immobilier coté et non coté. La gestion de la SPPICAV tient 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.

Les actifs et droits réels immobiliers, détenus directement par la SPPICAV ou par le biais de ses filiales, représentent un minimum de 51 % de la valeur de ses actifs, la cible d'allocation visée étant de 60 %, avec une dominante dans l'immobilier d'entreprise, et notamment dans des bureaux, des commerces, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de l'hébergement, de la restauration et de l'hôtellerie. La SPPICAV investit également dans des actifs financiers. Les choix d'investissements sont effectués selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation tout en intégrant des critères ESG.

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

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée intégrant des critères extra-financiers ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion.

La Société de Gestion est convaincue que la gestion de ses actifs doit intégrer des principes de durabilité fondés sur l'environnement, le social et la gouvernance (ESG) qui contribueront non seulement à la performance de la SPPICAV mais également à la transition écologique et sociale.

La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs, détenus en direct ou via des participations dans des véhicules non cotés contrôlés ou non contrôlés, situés en France, dans tout Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE).

La SPPICAV investit dans tout actif tel que défini aux articles L.214-34 et L. 214-36 ainsi que les articles R. 214-81 à R. 214-89 du Code monétaire et financier.

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

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

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels, montant unitaire, qualités techniques, profil de performance ;
- intégration des contraintes financières (ratios réglementaires, rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash-flows, solvabilité des locataires...) et extra-financières (notation ESG des actifs intégrant notamment des facteurs de durabilité : analyse énergétique, santé et bien-être des locataires, pollution, proximité des transports, traitement des déchets, consommation d'eau...) au sein de ces analyses ;
- validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV.

##### I. Les choix sectoriels

La stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection de marchés faisant ressortir de bonnes perspectives de rendement et de valorisation : profondeur de marché, équilibre offre demande, potentiel d'appréciation ou de rattrapage des valeurs.

##### II. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

- de taille (règles de dispersion et de répartition) ;
- d'appréciations d'ordre qualitatif (positionnement du produit dans son marché, qualité technique, mesure des risques de durabilité) ;
- de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash flows, risque locatif, qualité du locataire, nature des baux, performance ESG).

Pour chaque actif Immobilier en gestion, un business plan décennal transcrit la stratégie retenue entre plusieurs scénarios, et permet d'apprécier une date de maturité maximale de l'actif.

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/O (la moins bonne). Cette notation est effectuée une première fois dans le cadre des diligences d'acquisition de l'immeuble puis renouvelée régulièrement. Elle permet d'établir un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'immeuble aux principaux risques de durabilité et à assurer l'amélioration de la note dans le temps. Conformément au label ISR 100 % des immeubles détenus dans le portefeuille doivent bénéficier d'une notation ESG.

La SPPICAV a décidé d'axer sa politique ESG sur les objectifs suivants :

- la SPPICAV s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille ;
- les projets de végétalisation menés sur les actifs du Fonds accorderont une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains ;
- l'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs entre dans les objectifs de la SPPICAV ;
- la SPPICAV visera à établir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive à des pratiques immobilières durables.

La SPPICAV a décidé de matérialiser ses engagements ESG dans une note finale par actif intégrant des critères de pondération pour chacun des piliers (environnemental, social et gouvernance) :

- Le pilier Environnemental représentera entre 30 et 60 % de la notation ESG de l'actif ;
- Le pilier Social/sociétal représentera entre 20 et 50 % de la notation ESG de l'actif ;
- Le pilier Gouvernance représentera entre 20 et 30 % de la notation ESG de chaque actif.

Pour concilier la recherche de performance avec le développement de pratiques socialement responsables, la SPPICAV souhaite mettre en oeuvre une politique immobilière permettant une amélioration des performances et de la durabilité du portefeuille. Pour ce faire, les critères ESG mis en oeuvre pour la SPPICAV sont appréciés selon une combinaison d'approches "Best in Class" et "Best in Progress".

- une approche en amélioration de note dite "Best in Progress" : les actifs concernés par cette stratégie sont des immeubles avec de bonnes perspectives d'amélioration de leurs pratiques et performances ESG et dont la note ESG est inférieure à la note seuil de 59/100 que le Fonds s'est fixé et décrite dans le Code de Transparence. La Société de Gestion mettra en place des plans d'actions visant à améliorer significativement la note moyenne de la poche "Best in Progress" à échéance 3 ans.
- une approche de "Best in Class" ou "meilleur de la classe" : mettant en avant les immeubles les mieux notés au sein de leur secteur d'activité et bénéficiant de performances particulièrement durables sur les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance. Le patrimoine dont la note sera supérieure à la note seuil sera considéré comme "Best in class" et la Société de Gestion s'attachera à maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

Cette politique de notation ESG des actifs s'accompagne en outre d'une politique d'engagement afin de promouvoir le dialogue avec les principales parties prenantes de l'immeuble (i.e. property manager/administrateurs de biens, facility manager/mainteneur et promoteur) afin de les accompagner dans l'identification et la mise en oeuvre de bonnes pratiques socialement responsables. Pour ce faire, la Société de Gestion s'appuie sur des questionnaires et des éléments fournis par ces entreprises. La Société de Gestion assure un suivi régulier de la notation de ces parties prenantes et des axes de progrès mis en oeuvre pour accompagner et contribuer positivement à la politique de durabilité de la SPPICAV.

Le Code de Transparence de la SPPICAV détaille le processus adopté. Il est consultable sur le site internet de la Société de Gestion ([www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)).

### 3. Stratégie adoptée sur la poche financière

Les actifs financiers représentent en cible 40 % et au maximum 49 % du portefeuille. La poche financière est gérée selon une stratégie discrétionnaire privilégiant une exposition aux marchés de taux et d'actions visant à profiter des opportunités des marchés.

Cette poche financière a une allocation diversifiée et est composée, notamment, d'actions et de produits de taux qui seront présentés ci-après.

La SPPICAV applique, sur sa poche financière, une stratégie fondamentale basée sur des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

La gestion basée sur des critères ESG intègre des critères extra-financiers dans l'analyse et la sélection des actifs. Cette analyse extra-financière permet d'attribuer une notation ESG à chaque actif constitutif de l'univers d'investissement, afin de mesurer et de comparer les niveaux d'intégration des enjeux du développement durable au sein des entreprises ainsi que dans les systèmes institutionnels et les politiques publiques des Etats. La SPPICAV investit dans tout instrument financier tel que défini aux articles L. 214-36 6°, 7°, 8° et 9° du Code monétaire et financier.

Les OPC, dans lesquels investit la SPPICAV, peuvent être gérés par des sociétés liées à Amundi Asset Management ou des sociétés de gestion externes.

#### I. Actions

L'allocation en actions de la poche financière est composée d'actions de sociétés cotées sur un marché sans restriction spécifique de secteur d'activité. Cette allocation sera fonction des anticipations de l'équipe de gestion et pourra être développée selon des thématiques particulières (sectorielles, petites ou moyennes capitalisations) en fonction des anticipations et de l'espérance de rendement de ces thématiques.

L'univers d'investissement est constitué des pays membres de l'OCDE, de Hong-Kong, Singapour et des pays émergents qui figurent dans l'indice MSCI actions pays émergents, dans la limite pour ces derniers d'un maximum de 20 % des investissements en actions.

---

L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPC investis sur ces zones géographiques.

Les actions représenteront de 0 à 29,4 % de l'actif de la SPPICAV.

## II. Produits de taux et trésorerie

La SPPICAV peut investir dans tous types de titres de créances dont les émetteurs peuvent être établis dans un des pays membres de l'OCDE. L'exposition aux titres de créances non OCDE est limitée à 10 % maximum des investissements en titres de créances. En vue de la sélection des titres, la Société de Gestion ne s'appuie, ni exclusivement, ni mécaniquement, sur les notations émises par les agences de notation, mais fonde sa conviction d'achat et de vente d'un titre sur ses propres analyses de crédit et de marchés. La SPPICAV pourra recourir à des titres de toutes notations.

Dans ce cadre, les investissements sont réalisés en titres vifs et via des OPC.

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

## III. Ratio de liquidités

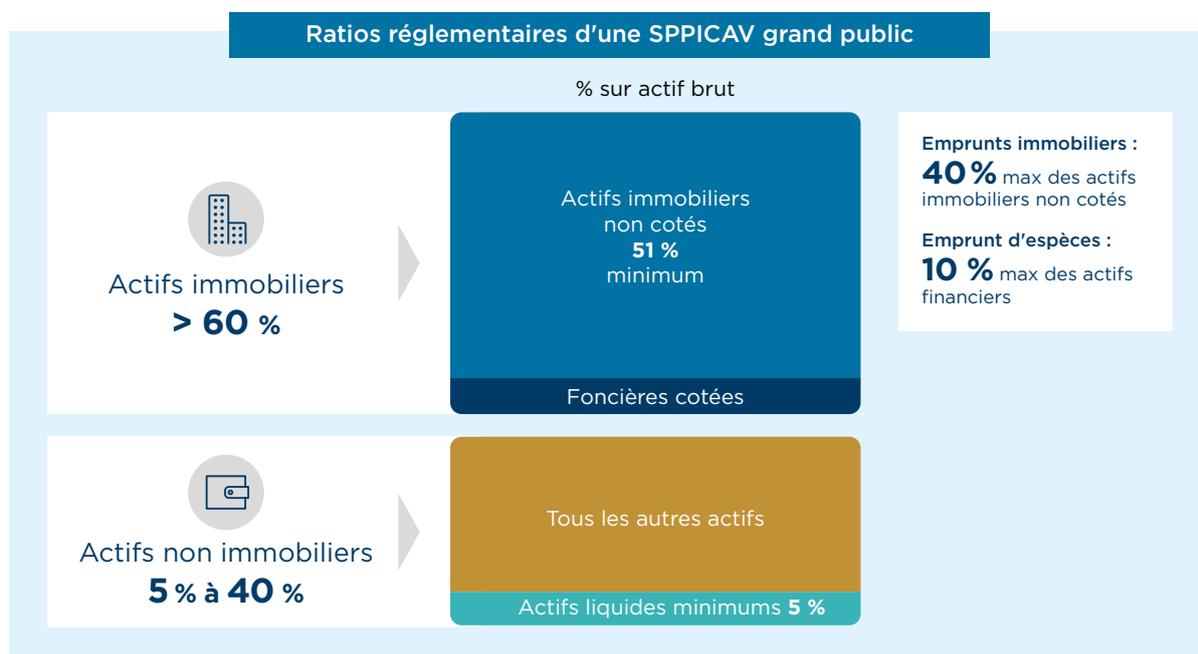
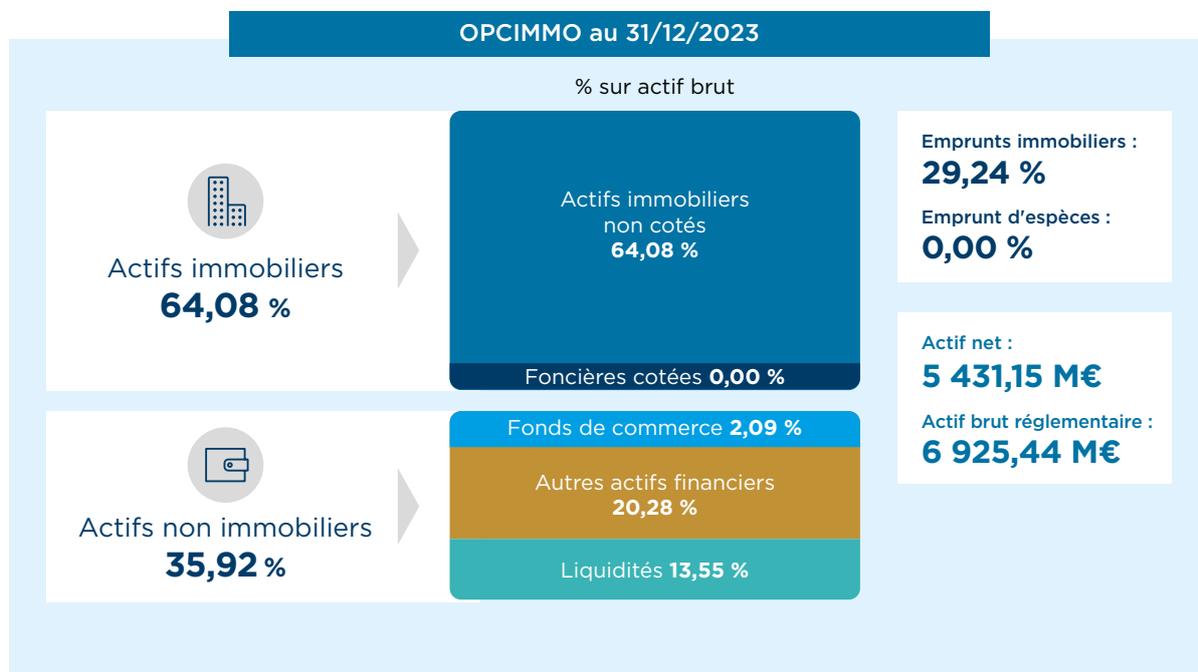
Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides (limités à 40 % de l'actif de la SPPICAV) tels que visés aux 8° et 9° de l'article L. 214-36 et R.214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

- la SPPICAV peut effectuer des dépôts d'une durée maximale de 12 mois dans le cadre d'une convention écrite avec un établissement de crédit répondant aux critères réglementaires définies à l'article R. 214-92 du Code monétaire et financier.
- elle peut également utiliser des instruments financiers à caractère liquide tels que décrits à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier :
  - bons du Trésor ;
  - les instruments du marché monétaire ;
  - les obligations d'Etat négociées sur un marché réglementé français, européen ou étranger reconnu et émises ou garanties notamment par un Etat membre de l'OCDE ou par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
  - les OPC français ou européens exposés à plus de 90 % sur des dépôts, liquidités, TCN (titres de créances négociables) ou obligations visés ci-dessus ;
  - les liquidités telles que mentionnées à l'article R.214-94 du Code monétaire et financier :
- Les dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions 3° et 4° de l'article R. 214-92 et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par l'organisme dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux.
- Les créances d'exploitation de l'organisme de placement collectif immobilier.

## IV. Autres actifs

La SPPICAV peut investir dans des parts ou actions de fonds d'investissement alternatif, d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières et de fonds d'investissement à vocation générale de droit français ou européen mettant en oeuvre tous types de stratégies de gestion dites à performance absolue et notamment l'arbitrage de volatilité, l'arbitrage de change ou les positions longues/courtes en actions.

#### 4. Comparaison OPCIMMO au 31/12/2023 par rapport aux ratios réglementaires OPCI



## 5. Eléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2023 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement avec des marchés cibles et une diversification géographique et sectorielle :

- Les marchés cibles : France et Allemagne

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a été tiré par le duo France / Allemagne qui concentre la majorité du marché avec des loyers prime (pour les meilleurs emplacements) stables.

- La diversification à l'étranger pour répondre à des exigences stratégiques :
  - pour une répartition des risques renforcée :
    - le profil risque/rendement du portefeuille est influencé favorablement,
    - le risque lié aux conjonctures économique, politique et financière est réparti sur plusieurs marchés distincts, qui ne sont pas impactés de la même manière par les secousses de ces différentes sphères,
    - dans la zone euro, les caractéristiques nationales de chaque Etat peuvent entraîner des réactions différentes aux décisions communautaires,
    - dans le cadre actuel d'une économie mondiale perturbée, les différentes économies présentent une plus ou moins bonne résistance des marchés immobiliers et financiers.
  - des marchés aux caractéristiques différentes :
    - investir à l'étranger permet l'accès à de meilleurs taux d'entrée (rendements),
    - les conditions de location peuvent se montrer plus favorables (ex : baux plus longs),
    - les volumes échangés peuvent être plus importants que ceux échangés sur le marché français : les opportunités sont plus nombreuses,
    - la transparence peut être accrue sur certains marchés.

- La diversification sectorielle :

Le Fonds reste essentiellement investi en immobilier de bureaux mais a conservé la diversification de son allocation sectorielle au travers d'investissement dans les secteurs du commerce, de la santé, de l'hôtellerie et des parcs d'activités.

Le portefeuille cible OPCIMMO est constitué principalement de bureaux européens pour l'immobilier physique, d'obligations et d'immobilier coté pour la poche financière.

## 6. Evènements significatifs de l'exercice 2023

La performance d'OPCIMMO en 2023, s'établit à -11,84% dividendes réinvestis contre -2,46 % en 2022. Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires).

La poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de -18,01 %. Cette dernière s'explique par la trajectoire baissière de la valeur des actifs immobiliers européens constatée sur le marché. On notera toutefois que les rendements locatifs, en légère progression par rapport à 2022 car en partie indexés à l'inflation, jouent un vrai rôle d'amortisseur face à la baisse de la valorisation des actifs immobiliers.

La poche financière quant à elle, composée de foncières cotées ainsi que de fonds monétaires et obligataires courts (6 à 12 mois) présente une performance globale positive grâce à la bonne tenue du marché monétaire et obligataire sur l'année 2023.

Sur 2023, OPCIMMO a procédé à 5 arbitrages permettant de cristalliser la valeur créée sur certains actifs.

La poche de foncières cotées a été réduite en août, mais surtout à partir de fin octobre, où les positions ont été progressivement vendues jusqu'à mi-décembre en accompagnant le rebond.

Par ailleurs, le prospectus a été modifié en mai 2023 lors de l'Assemblée Générale afin d'intégrer la possibilité de mise en place d'un mécanisme de plafonnement des demandes de rachat en cas de circonstances exceptionnelles. Ce mécanisme n'a pas été mis en œuvre sur l'exercice.

### Exposition immobilière :

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 53,2 %, en Allemagne pour 24,5 %, au Pays-Bas pour 7,4 %, en Italie pour 3,9 % et dans les autres pays européens pour 11,0 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 66,4 % de bureaux, 12,5 % en hôtellerie, 10,6 % de commerces, 4,2 % dans le secteur de la santé et 6,3 % dans les locaux d'activités. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

OPCIMMO a réalisé 5 cessions sur l'année 2023.

### Exposition financière :

La poche financière était structurée autour de 3 poches :

- une poche d'actions foncières, entièrement cédée sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2023 afin de profiter de leur rebond constaté, affiche une performance 2023 de + 22,43 % ;
- une poche taux qui affiche une performance de +4,04 % ;
- une poche composée d'investissements monétaires, essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, avec une performance de +3,65 %.

Sur la poche financière le Fonds peut être exposé aux risques de taux et de change :

- du fait de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière ;
- à travers la part de sa poche financière investie en obligations : il existe une relation inversée entre le prix des obligations et les taux d'intérêts. La sensibilité de la poche au risque de taux d'intérêt est encadrée.

## 7. Objectifs sur l'année 2024

Pour l'année 2024 l'objectif du Fonds sera de maintenir sa diversification internationale et sectorielle.

Avec l'obtention du label ISR en 2021, OPCIMMO poursuivra en 2024 le déploiement d'un plan de valorisation de son portefeuille ambitieux, en ligne avec ses objectifs ISR et le renouvellement de son label à la date d'anniversaire des 3 ans.

## B. Patrimoine immobilier du Fonds

### 1. Etat des actifs immobiliers (hors participations)

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
<b>France</b>									
CAP 14	1	Paris - 75014	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	29/11/2011	100 %	Bureaux	8 372	Direct
Paris Saint Didier	1	Paris - 75016	16, rue des Belles Feuilles	1990	30/04/2013	31 %	Commerces	1 796	Indirect
Angoulême	1	Champniers 16430	Rue de l'Auvert RN 10	1972	30/04/2013	31 %	Commerces	9 392	Indirect
Niort	1	Chauray - 79180	Route de Paris	2012	30/04/2013	31 %	Commerces	8 372	Indirect
Albertville	1	Albertville - 73200	70, rue de la Combe de Savoie	NC	30/04/2013	31 %	Commerces	9 405	Indirect
Atrium	1	Boulogne-Billancourt - 92100	6 place Abel Gance	1991	29/10/2015	40 %	Bureaux	20 845	Indirect
Ancelle	1	Neuilly-sur-Seine - 92200	2-8, rue d'Ancelle	2014	24/03/2016	25 %	Bureaux	17 226	Indirect
ORA	1	Paris - 75017	Rue Emile Borel	2018	13/04/2016	25 %	Bureaux	24 860	Indirect
PULLMAN Eiffel	1	Paris - 75015	18, avenue de Suffren	1965 - 2014	01/08/2016	100 %	Hôtel	23 900	Indirect
Tour Egée	1	Courbevoie - 92671	9-11 allée de l'Arche	1999	22/09/2016	50 %	Bureaux	52 027	Indirect
Le Stadium	1	Saint-Denis - 93210	266 avenue du Président Wilson	2003	22/09/2016	50 %	Bureaux	19 824	Indirect
Quai d'Orsay	1	Paris - 75007	53 Quai d'Orsay	1933	22/09/2016	50 %	Bureaux	9 574	Indirect
Parc d'activités de Gennevilliers	1	Gennevilliers - 92230	86/114 Av. Louis Roche	1980+	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	29 754	Indirect
Parc d'activités de Limonest	1	Limonest - 69760	1 rue des Vergers	1984 - 1992	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	24 501	Indirect
Parc d'activités de Vitrolles	1	Vitrolles - 13127	Chemin de la Bastide Blanche	1986	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	30 240	Indirect
Parc d'activités de Marseille	1	Marseille - 13009	ZAC de la Soude - Impasse du Paradou	1983 - 1986	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	17 765	Indirect
Saint-Mandé	1	Saint-Mandé - 94160	2 avenue Pasteur	2020	27/06/2017	50 %	Bureaux	20 653	Direct
Les Docks Marseille	1	Marseille -13002	10 place de la Joliette	1858 - 2015	29/09/2017	50 %	Bureaux/ Commerces	62 653	Indirect
Evidence	2	Saint-Ouen - 93400	ZAC des Docks	2021	19/10/2017	24 %	Bureaux	35 547	Indirect
Cœur Défense	1	Courbevoie - 92400	5-7 place de la Défense	2001	30/10/2017	20 %	Bureaux	182 760	Indirect
Tour Hekla	1	Puteaux - 92800	Rose de Cherbourg	2022	13/12/2017	44 %	Bureaux	75 876	Indirect
Lot 103 - Les Docks	1	Marseille 13002	10 place de la Joliette	2018	15/03/2018	100 %	Commerces	65	Direct
Antony	1	Antony - 92160	ZA Antonypole	1988 - 1994	15/01/2019	47 %	Parcs d'activités	38 351	Indirect
Cergy	1	Cergy - 95000	Parc d'activité de l'Horloge	1985 - 2006	16/01/2019	47 %	Parcs d'activités	34 316	Indirect
Evry	1	Evry - 91003	ZA de la petite Montagne	2016	17/01/2019	47 %	Parcs d'activités	57 435	Indirect
Villebon	1	Villebon - 91140	ZA Courtaboef	1977 - 2002	18/01/2019	47 %	Parcs d'activités	86 647	Indirect
Tour Majunga	1	Puteaux - 92800	10 Rue Delarivière Lefoullon	2014	15/07/2019	8 %	Bureaux	67 036	Indirect

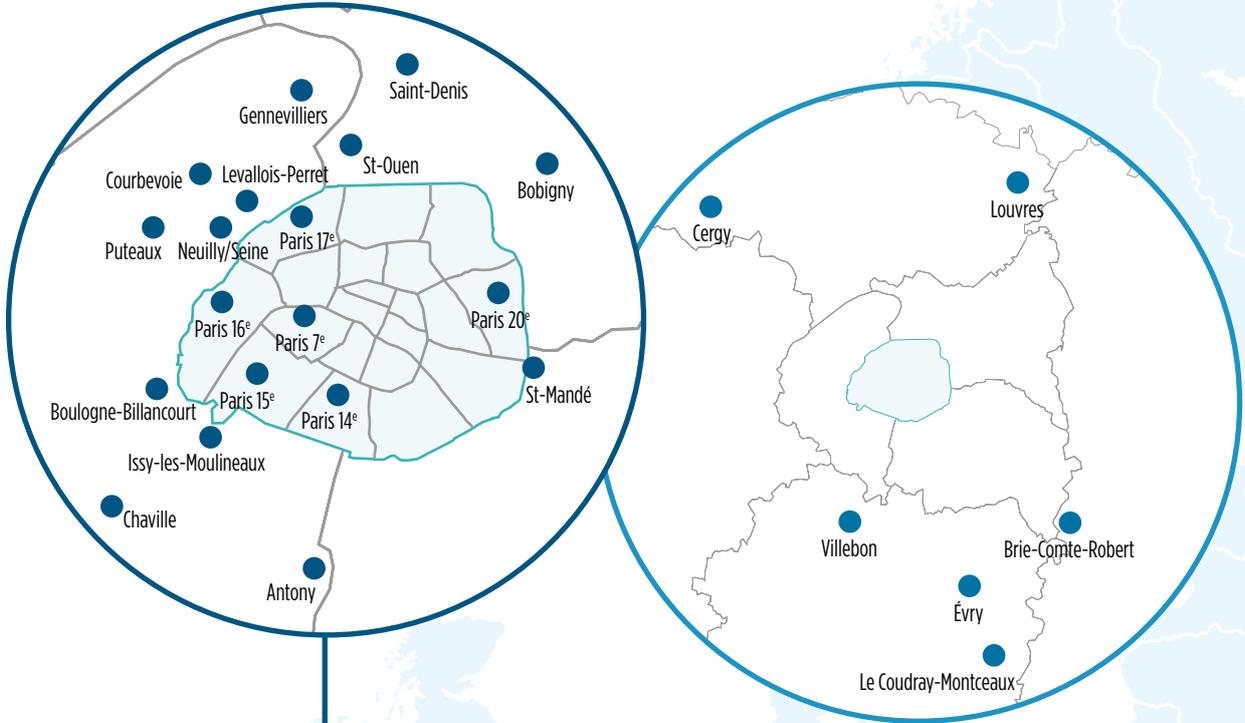
Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
Brie	1	Brie-Comte-Robert - 77170	Zac du Haut des Prés	2020	15/07/2019	31 %	Parcs d'activités	36 000	Indirect
Coudray	1	Le Coudray-Montceaux - 91830	11 Rue des Haies Blanches	2020	16/07/2019	31 %	Parcs d'activités	52 312	Indirect
Louvres	1	Louvres - 95380	Zac de la Butte aux bergers	2020	17/07/2019	31 %	Parcs d'activités	28 162	Indirect
Westbridge	1	Levallois-Perret - 92300	194 avenue Anatole France	2021	20/10/2019	19 %	Bureaux	28 000	Indirect
Tango	38	Lyon - 69000	Multiple	NC	27/12/2019	20 %	Commerces/Bureaux	71 744	Indirect
Jardins du Lou 3 et 4	2	Lyon - 69007	60 Avenue Tony Garnier	2019 - 2020	17/01/2020	100 %	Bureaux	7 208	Indirect
Curve	1	Saint - Denis 93000	Rue du Landy	2020	15/10/2020	100 %	Bureaux	23 372	Indirect
Le Havre	1	Le Havre - 76600	Port du Havre	2019	01/07/2020	31 %	Logistique	48 742	Indirect
Heudebouville	1	Heudebouville - 27400	ZAC Ecoparc III	2022	09/12/2020	31 %	Logistique	69 035	Indirect
Chaville	1	Chaville - 92370	1383 avenue Roger Salengro	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	5 892	Indirect
Puteaux	1	Puteaux - 92800	111-115 rue Jean Jaurès	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	6 328	Indirect
Marcq	1	Marcq-en-Barœul - 59700	1002 avenue de la République	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	10 578	Indirect
Besançon	1	Besançon - 25000	Rue André Breton	2019	23/12/2020	31 %	Commerces	11 066	Indirect
Gassin	1	Gassin - 83580	120 Rond-Point de la Foux	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	9 528	Indirect
Villejuif B4 (VEFA)	1	Villejuif	ZAC Campus Grand Parc	en cours	21/12/2021	100 %	Bureaux	14 963	Indirect
<b>Allemagne</b>									
NiederernStrasse	1	Hambourg - 20095	Niederernstrasse 10	1926	30/12/2013	100 %	Bureaux/Commerces	4 266	Direct
88 north	1	Munich - 80992	Riesstrasse 16	2014	21/05/2015	89 %	Bureaux/Commerces	48 324	Indirect
Nord 1	1	Francfort - 60327	Europa Allee 12-22	2010	29/10/2015	90 %	Bureaux	23 151	Indirect
THA 50	1	Francfort - 60486	Theodor-Heuss-Allee 50	2003 - 2004	15/02/2016	51 %	Bureaux	31 889	Indirect
Bad Urach	1	Bad Urach - 72574	Seilerweg 2 + 4	2013	09/06/2016	90 %	Bureaux/Commerces	5 634	Indirect
Rotenburg	1	Rotenburg - 36199	Waldweg 5	2013	09/06/2016	90 %	Commerces	8 696	Indirect
Mosbach	1	Mosbach - 74821	Gartenweg - An der Bachmühle 5	2015	09/06/2016	90 %	Bureaux/Commerces	7 785	Indirect
Bad Mergentheim	1	Bad Mergentheim - 97980	Johann-Hammer-Strasse 1 + 23	2013	05/07/2016	90 %	Commerces	15 476	Indirect
Rocket Tower	1	Berlin - 10969	Charlottenstrasse 4	1960 - 1990	01/02/2017	51 %	Bureaux/Commerces	28 000	Indirect
Telekom Campus	1	Hambourg - 22297	Überseering 2	2016	31/03/2017	50 %	Bureaux	32 978	Indirect
Allianz	1	Hambourg - 22297	Kapstadtring 2	1966-1968	28/04/2017	50 %	Bureaux	41 256	Indirect
Schillerhaus	1	Frankfurt am Main - 60313	Schillerstrasse 18-22	2003	15/03/2019	100 %	Bureaux	12 709	Indirect
Valentinshof	1	Hambourg - 20355	Caffamacherreihe 8-10	2000	17/03/2019	100 %	Bureaux	17 681	Indirect

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
BBW 1 & 2	2	Francfort - 60487	Gräfstrasse 103-109 / Wildunger Strasse 7-9	2000	31/01/2018	10 %	Bureaux	36 930	Indirect
Zalando Lahr	1	Lahr - 77933	Einsteinallee 26	2016	01/03/2020	31 %	Logistique	130 435	Indirect
Grand Central	1	Frankfurt am Main - 60327	Adam Riese Strabe - 30	2020	27/11/2020	40 %	Bureaux	45 660	Indirect
Brooktorkai	1	Hambourg - 20457	Brooktorkai 20	2010	16/03/2019	100 %	Bureaux	15 017	Indirect
<b>Pays-Bas</b>									
De Rotterdam	1	Rotterdam - 3072	Wilhelminakade 143 -179	2013	02/06/2016	30 %	Bureaux/ Commerces/ Hôtel	89 100	Indirect
Atrium	3	Amsterdam - 1077 ZX	Strawinskylaan 3001	1970 - 2017	31/10/2017	25 %	Bureaux	59 044	Indirect
The Cloud	1	Amsterdam - 1097 DP	Meester Treublaan 7	1983 - 2017	15/12/2017	51 %	Bureaux	23 807	Indirect
Ink Hotel	1	Amsterdam - 1097 DP	Nieuwezijds Voorburgwal 67	1900 - 2015	08/11/2018	100 %	Hotel	5 400	Indirect
Max & moore	1	Amsterdam	Asterweg 15	2022	21/07/2020	64 %	Bureaux	9 784	Indirect
<b>Autriche</b>									
QBC	1	Vienne - 1100	Canettistrasse 6-8	2017	08/06/2017	100 %	Hôtel	27 300	Indirect
<b>Luxembourg</b>									
Espace Pétrusse	1	Luxembourg - 2628	24-26 Bvd d'Avranches	2007	22/09/2016	100 %	Bureaux	20 224	Indirect

## Participations

Entité	Nombre d'immeubles	Localisation	Mode de détention réglementaire	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>
I Petali	1	Reggio Emilia - 42122, Italie	Participation	31/03/2016	21 %	Commerces	27 900
IMMO CARE	68	France	Participation	29/07/2016	20 %	Santé	548 277
ENZA RE	4	Berlin et Cottbus, Allemagne	Fonds ou équivalent	31/12/2014	26 %	Bureaux/Commerces/Hôtel	67 603
FWP	44	France	Fonds ou équivalent	30/12/2011	20 %	Commerces	295 746
Realitni	6	Prague, République tchèque	Fonds ou équivalent	31/12/2015	19 %	Commerces	80 759
Nexus 2	2	Milan et Rome, Italie	Fonds ou équivalent	20/02/2018	100 %	Bureaux/Commerces	7 905
Fitzwilliam	1	Dublin, Irlande	Fonds ou équivalent	10/12/2021	100 %	Bureaux	12 599
Realti	n/a	Allemagne, Pays-Bas	Fonds ou équivalent	28/01/2022	44 %	Bureaux	n/a

## Présence géographique en Europe



## 2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2023

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
SHTE	100,00 %	100,00 %	99 981 €	15 740 717 €	85 007 €	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	148 552 811 €	25 574 101 €	-16 885 446 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	20,26 %	20,26 %	153 041 877 €	26 277 824 €	19 042 914 €	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	11 474 600 €	9 833 604 €	-47 054 307 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	2 662 000 €	0 €	-38 551 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	279 400 €	0 €	93 343 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	78 800 000 €	12 407 342 €	4 970 294 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	13 000 000 €	12 764 081 €	-27 422 368 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMO CARE	19,79 %	19,79 %	272 294 575 €	99 417 596 €	68 571 794 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00 %	100,00 %	1 767 000 €	-79 648 €	-413 478 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	51 817 600 €	38 797 349 €	-134 608 757 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34 %	21,34 %	35 149 871 €	0 €	-1 931 514 €	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00 %	50,00 %	11 068 000 €	8 712 386 €	1 604 402 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92 %	94,92 %	99 956 €	4 740 837 €	1 592 400 €	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84 %	94,84 %	103 093 €	1 955 946 €	174 362 €	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,78 %	94,78 %	258 829 €	3 223 871 €	399 189 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85 %	94,85 %	126 705 €	470 099 €	10 592 904 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SAS Red Park Limonest	94,86 %	94,86 %	115 856 €	2 425 309 €	216 440 €	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention de l'immeuble Vivacity (société vendue en sept-23)
SCI Parc Avenue	45,00 %	45,00 %	6 835 800 €	7 596 543 €	-25 313 794 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SAS Joliette Bâtiments	50,00 %	50,00 %	581 406 €	14 734 798 €	-8 081 983 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50 %	23,50 %	12 863 000 €	6 856 974 €	-54 473 531 €	Détention de la VEFA Evidence
SCI HoLD	20,00 %	20,00 %	154 481 357 €	87 612 259 €	-154 780 966 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00 %	44,00 %	31 023 000 €	809 198 €	-111 971 125 €	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention Allianz Tower Rotterdam (société vendue en sept-23)
SCI Antony 501	47,00 %	47,00 %	1 950 320 €	6 086 324 €	1 394 055 €	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	47,00 %	47,00 %	1 470 720 €	4 534 358 €	446 010 €	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	47,00 %	47,00 %	3 047 637 €	6 440 912 €	-372 977 €	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	47,00 %	47,00 %	4 349 802 €	9 411 298 €	721 116 €	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ALICE	31,06 %	31,06 %	26 967 042 €	23 021 624 €	-7 161 586 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	15 697 010 €	12 943 586 €	-6 180 611 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	6 525 260 €	11 056 357 €	-6 585 948 €	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00 %	27,00 %	8 086 916 €	6 983 553 €	1 052 130 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI UBERSEERING	50,00 %	50,00 %	11 068 000 €	8 712 386 €	1 604 402 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SFF28	100,00 %	100,00 %	113 178 191 €	9 958 493 €	-21 145 304 €	Détention de l'immeuble F28
SCI West Bridge	19,42 %	19,42 %	15 291 606 €	14 133 341 €	-25 363 513 €	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00 %	100,00 %	201 893 600 €	1 578 502 €	-12 539 183 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JDL3	100,00 %	100,00 %	7 441 000 €	1 333 890 €	88 388 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JDL4	100,00 %	100,00 %	3 779 500 €	767 414 €	61 122 €	Détention de Jardin du lou 2
SCI George Landy	100,00 %	100,00 %	6 119 557 €	8 858 038 €	-826 254 €	Détention de l'immeuble Curve

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-15 272 €	
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-1 199 571 €	Détention de l'immeuble Villejuif B4 (VEFA)
Max & Moore BV	64,00 %	100,00 %	100 €	2 381 375 €	-5 550 678 €	Détention de l'immeuble Max & Moore
SAS Immomulti	100,00 %	100,00 %	1 000 €	87 €	-186 813 €	Détention de SAS Lyon
SAS Lyon	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Transfert universel de Patrimoine à Immomulti
SCI MAHAJUNGA	8,00 %	8,00 %	151 052 860 €	40 101 966 €	-116 293 950 €	Détention de l'immeuble Majunga
Immo Invest HoldCo	100,00 %	100,00 %	9 648 201 €	0 €	-339 187 €	Détention de BOC Frankfurt Management GMBH, North I S.à.r.l., North II S.à.r.l., Mosbach Immobilien S.à.r.l, Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l, Rotenburg Immobilien S.à.r.l, Bad Urach Immobilien S.à.r.l et REALITNI
BOC Frankfurt Management S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	25 000 €	5 788 249 €	-5 076 120 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 S.à.r.l	94,00 %	94,00 %	12 500 €	-258 488 €	165 130 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Square 41
Silizium PropCo	50,87 %	50,87 %	478 350 €	0 €	1 192 829 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Silizium
North I S.à.r.l	76,28 %	76,28 %	3 212 500 €	0 €	-704 500 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 212 500 €	0 €	-1 090 081 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	88,74 %	88,74 %	10 000 €	12 734 884 €	3 047 985 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	452 039 €	1 497 085 €	-484 728 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	362 304 €	2 633 225 €	-354 949 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	565 192 €	1 089 610 €	-939 158 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	197 947 €	734 344 €	-126 562 €	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45 %	19,45 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
Realitni 1	4,38 %	4,38 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque
Amundi ENZA Real Estat	21,93 %	21,93 %	167 718 535 €	56 370 236 €	-32 385 299 €	Détention d'immeubles en Allemagne
Immo Invest HoldCo 2	100,00 %	100,00 %	21 581 097 €	0 €	-3 854 871 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany Nord 1 S.à.r.l, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomanagement GmbH
SHI8	100,00 %	100,00 %	42 420 €	66 090 668 €	9 543 333 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00 %	100,00 %	10 000 000 €	9 087 942 €	4 362 872 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 S.à.r.l	89,90 %	89,90 %	1 660 095 €	1 156 429 €	-13 933 068 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria QBC S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	1 161 150 €	0 €	-29 025 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	100,00 %	100,00 %	35 000 €	0 €	7 839 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	100,00 %	100,00 %	8 271 €	5 170 341 €	715 626 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00 %	100,00 %	2 500 190 €	282 756 €	-5 112 288 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l, Atrium Holding, Cloud Office Holding et Almudena, GC DBI S.à.r.l, GC DBII S.à.r.l, PiSolutions - Amundi Realty
De Rotterdam PropCo Lux	30,00 %	30,00 %	12 600 €	30 481 453 €	3 074 209 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	12 500 €	11 296 293 €	2 939 952 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l	50,00 %	50,00 %	1 625 000 €	7 118 032 €	-959 215 €	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding BV	25,00 %	25,00 %	40 018 004 €	0 €	-6 585 707 €	Détention de l'actif Atrium
Atrium north tower BV	25,00 %	25,00 %	10 910 006 €	4 469 178 €	-21 690 283 €	Détention d'Atrium north tower
Atrium centre tower BV	25,00 %	25,00 %	24 123 414 €	19 345 330 €	-37 406 523 €	Détention d'Atrium centre tower
Atrium south tower BV	25,00 %	25,00 %	19 524 203 €	7 211 844 €	-29 225 552 €	Détention d'Atrium south tower

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
Cloud Office Holding B.V.	51,00 %	51,00 %	43 597 419 €	0 €	-25 893 721 €	Détention de Mister T Investment
<i>Mister T Investment</i>	51,00 %	51,00 %	12 500 €	9 072 826 €	-19 446 984 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Almudena Holding	100,00 %	100,00 %	5 012 000 €	0 €	-883 114 €	Détention d'Accor Invest
GC DB I S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	805 000 €	7 170 225 €	469 055 €	Détention de Grand Central building B
GC DB II S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	925 000 €	7 936 540 €	165 876 €	Détention de Grand Central building A
PI Solutions - Amundi Realti	44,42 %	44,42 %	45 424 201 €	0 €	-8 470 276 €	Détention d'actifs immobiliers européens
<b>Immo Invest HoldCo 5</b>	100,00 %	100,00 %	12 597 660 €	0 €	669 154 €	Détention de la PropCo Ink , BBW 1 S.à.r.l, BBW 2 S.à.r.l, Caffamacherreihe Propco S.à.r.l, Schillerstrasse Propco S.à.r.l, Booktorkai Propco S.à.r.l, CBC Projekt GMBH, Mulernstrable et Hotel AM Kanzleram
BBW 1 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 1
BBW 2 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 2
INK Hotel PropCo S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	2 618 060 €	2 566 358 €	-2 301 718 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 793 285 €	5 795 781 €	-24 701 617 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 238 204 €	4 821 587 €	-16 076 467 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 020 416 €	4 424 515 €	-31 189 648 €	Détention Brooktorkai
CBC Projekt GMBH	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Blench Carré
Mulernstrable	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Zalando
Hotel AM Kanzleram	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Steigenberger

### 3. Dénouement de participations croisées (article R 233-19 du Code de commerce)

Néant.

### 4. Acquisitions

Au cours de l'année 2023, OPCIMMO n'a procédé à aucune acquisition d'actif.

### 5. Cessions

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	Date de cession	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
Parc d'activités de l'Isle d'Abeau	St-Quentin-Fallavier - 38070	Boulevard de Tharabie	1984 - 1992	09/12/2016	mars-23	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	30 375	Indirect
ConventParc	Hambourg - 20355	Amelungstrasse 8 / Fuhlentwiete 10	2006	03/01/2013	juin-23	100 %	Bureaux	9 826	Direct
Vivacity	Paris - 75012, France	151 - 155 Rue de Bercy	2017	27/06/2017	sept.-23	100 %	Bureaux	22 507	Indirect
Allianz Tower Rotterdam	Rotterdam - 3072	Coolsingel 120	1991 - 2020	27/11/2019	sept.-23	100 %	Bureaux	19 019	Indirect
Parc Avenue	Paris -75013	82-90 avenue de France	2007	17/07/2017	oct.-23	45 %	Bureaux/ Commerces	14 672	Indirect

Les actifs de l'Isle d'Abeau (Parc d'activités), Convent Parc (Bureaux), Vivacity (Bureaux), Allianz Tower (Bureaux) et Parc Avenue (Bureaux) ont été cédés sur l'année 2023.

Une participation dans l'actif de Max & Moore (Bureaux) a été cédé à une société gérée par Amundi Immobilier dans le respect de procédures internes garantissant l'intérêt des porteurs. La valeur retenue pour cette transaction s'est appuyée sur la dernière valeur d'expertise validée avant l'opération.

## 6. Gestion locative

### Contentieux en cours <sup>(1)</sup>

- Dans l'immeuble 88 North, Riesstraße 16, Munich, réclamation auprès du Maître d'œuvre pour le paiement d'une partie du loyer impayé par le locataire et des frais d'expertise technique en raison de malfaçons dans le centre de remise en forme (montant de 632 K€). Expertise en cours.
- Dans l'immeuble Mosbach, il existe deux contentieux différents :
  - après la chute de dalles de béton du plafond du parking souterrain, l'entreprise de travaux a été incitée à réparer les dommages. Cette entreprise de travaux n'ayant pas donné suite à la demande, les travaux de réparation ont donc été effectués en urgence et l'entreprise de travaux a été poursuivie en justice en dommages-intérêts. Deux locataires ont réduit le loyer pour la période pendant laquelle le parking souterrain n'était pas utilisable. L'entreprise de travaux a également été poursuivie en réparation de ce dommage travaux pour un montant de 151 K€. Expertise toujours en cours.
  - la société de travaux a engagé une procédure contre les propriétaires de l'immeuble dont Mosbach Immobilien fait partie, pour réclamer le paiement de 690 K€ au titre du reliquat du plan de travaux initial et 40 K€ au titre des travaux supplémentaires réalisés pour la réparation de fenêtres défectueuses. Expertises en cours. Les intérêts de retard réclamés par le demandeur sont élevés. Le montant total en risque pour la société Mosbach est de 1,1 M€.
- Dans l'immeuble des docks de Marseille, il existe plusieurs contentieux, dont les principaux sont les suivants :
  - contentieux avec un locataire en impayé pour un montant de 200 K€. Le locataire a quitté les lieux. Procédure d'appel en cours. Passage en perte.
  - contentieux avec un locataire en impayé pour un montant de 1 M€. Locataire déjà en impayé au moment de l'acquisition du local, créance rachetée pour une somme symbolique. Locataire sorti des locaux. Passage en perte.
  - contentieux avec un ancien locataire pour non-paiement des frais de remise en état des locaux. Somme réclamée : 5,4 M €. En attente de la position du preneur. Procédure toujours en cours, plaidoirie reçue tardivement de la part du preneur. Audience renvoyée à fin 2024.
- Dans l'immeuble parc avenue (Avenue de France), contentieux avec un locataire en impayé (impayé de 600 K€). Procédure en cours.
- Dans l'immeuble Curve (Saint Denis), contentieux avec le commerce (impayé de 150 K€). Procédure en cours.
- Dans l'immeuble Steigenberger à Berlin, il existe deux contentieux :
  - contentieux engagé par le bailleur à l'encontre de la société de travaux en raison de défaillances techniques de la pompe à chaleur et de divers problèmes d'humidité. Le montant en jeu s'élève à 1,4 M€.
  - impayé locatif lié à ces difficultés pour un montant de 978 K€. Cet impayé a été résolu par la signature d'un protocole transactionnel en vertu duquel le locataire a versé 326 K€ au bailleur.

(1) OPCIMMO ne sera impacté qu'à hauteur de sa quote-part de détention.

### Les principaux baux signés en 2023

Durant l'exercice 2023, 193 baux et renouvellements ont pris effet pour une surface totale de 60 523 m<sup>2</sup> représentant un loyer de 18 732 K€ HT/HC\* dont les principaux ci-dessous :

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Surface	Loyer annuel HT/HC* (en quote part)
Espace Petrusse	24-26 boulevard d'Avranches	Luxembourg	Luxembourg	20 224 m <sup>2</sup>	8 621 K€
Atrium Centre Building	Strawinskylaan 3001	Amsterdam	Pays-Bas	3 685 m <sup>2</sup>	1 511 K€
Telekom Campus	Überseering 2	Hambourg	Allemagne	5 641 m <sup>2</sup>	1 457 K€
Brooktorkai	Brooktorkai 20	Hambourg	Allemagne	1 690 m <sup>2</sup>	511 K€
Tour Egée	9-11 allée de l'Arche	Courbevoie	France	1 011 m <sup>2</sup>	409 K€
Coeur Defense	5-7 Esplanade de la Défense	Courbevoie	France	679 m <sup>2</sup>	377 K€
Nord1	Europa Allee 12-22	Francfort	Allemagne	2 040 m <sup>2</sup>	650 K€
Tour HEKLA	Rose de Cherbourg	Puteaux	France	840 m <sup>2</sup>	251 K€
Atrium Centre Building	Strawinskylaan 3001	Amsterdam	Pays-Bas	405 m <sup>2</sup>	211 K€
Schillerhaus	Schillerstrasse 18-20	Francfort	Allemagne	620 m <sup>2</sup>	201 K€

\* Hors taxes / hors charges

## Les principaux travaux en 2023

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Nature	Montant (en quote part)
Cœur Défense	5-7 de la Défense	Courbevoie	France	Travaux distribution électrique (Haute Tension et basse tension (TGBT) et tableau divisionnaire)	1 563 K€
Villebon 504	15 avenue du Québec - ZA Courtaboeuf	Villebon-sur-Yvette	France	Rénovation des façades du bâtiment Bougainvillers	490 K€
Atrium Centre Building	Strawinskylaan 3001	Amsterdam	Pays-Bas	Renovation du 5ème étage Tour 2	415 K€
Stadium	266 avenue du Président Wilson	Saint-Denis	France	Rénovation des plateaux en vue de leur relocation	397 K€
Tour Egée	9-11 allée de l'Arche	Courbevoie	France	Travaux de rénovation du hall	373 K€

## 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.

Concernant le patrimoine d'OPCIMMO, les immeubles concernés par cette réglementation sont :

- Atrium (92100 - Boulogne-Billancourt) au sujet de :
  - Groupes électrogènes - Classés sous la rubrique 2910-A-2.
- Cœur Défense (92400 - Courbevoie) au sujet de :
  - Groupes froids - Classés sous la rubrique 4802-2-a.
  - Groupes électrogènes - Classés sous la rubrique 2910-A-2.
  - Parc de Stationnement - Classés sous la rubrique 2935-A
- Tour Majunga (92400 - Courbevoie) au sujet de :
  - Deux refroidisseurs et 6 aéroréfrigérants - Classés sous la rubrique 4802-2-a.
  - Groupes électrogènes - Classés sous la rubrique 2910-A-2.
- Le Curve (93000 - Saint-Denis) au sujet de :
  - Un onduleur 60Kva privatif - rubrique 2925-1
  - Deux groupes froids 922 KW communs de 115 kg fluide frigorigène - rubrique 1185-2a
  - Un système d'extinction automatique FM200 (430 kg) privatif - rubrique 1185-2b
- Brie / Le Havre / Louvres / Heudebouville au sujet de :
  - Entrepôts couverts de produits combustibles - rubrique 1510
  - Papiers, cartons, matériaux combustibles analogues - rubrique 1530
  - Bois ou matériaux combustibles analogues - rubrique 1532
  - Stockage de polymères- rubrique 2662
  - Stockage de pneumatiques et produits composés de polymères- rubrique 2663
- Le Coudray :
  - Solides inflammables - rubrique 1450
  - Entrepôts couverts de produits combustibles - rubrique 1510
  - Entrepôts frigorifiques - rubrique 1511
  - Papiers, cartons, matériaux combustibles analogues - rubrique 1530
  - Bois ou matériaux combustibles analogues - rubrique 1532
  - Stockage de polymères- rubrique 2662
  - Stockage de pneumatiques et produits composés de polymères- rubrique 2663
  - Alcools de bouche d'origine agricole- rubrique 4755

## C. Patrimoine financier

L'année économique et financière 2023 a été marquée par une nette atténuation de la stagflation qui avait caractérisé 2022. En effet, l'inflation a beaucoup reflué, quoique restant, en fin d'année, au-dessus des cibles des banques centrales. La croissance a surpris à la hausse aux Etats-Unis, l'Europe a évité la sévère récession attendue en début d'année et l'activité est restée soutenue, dans l'ensemble, dans les économies émergentes (malgré une reprise décevante en Chine). Les banques centrales des économies avancées ont poursuivi leurs hausses de taux, un mouvement largement perçu comme terminé en fin d'année, alors que certaines banques centrales des économies émergentes commençaient déjà à baisser les leurs. Sur les marchés, les rendements obligataires ont touché de nouveaux points hauts avant de baisser fortement en toute fin d'année, tandis que les indices d'actions ont, en majorité, réalisé de belles progressions.

L'économie américaine a bien mieux résisté que prévu à la forte hausse des taux d'intérêt. Sur les 3 premiers trimestres de l'année, le PIB a progressé de 2,3 % (avec même une accélération au 3<sup>e</sup> trimestre). De plus, les créations d'emplois ont été supérieures à 200 000 par mois en moyenne sur l'année, soit un chiffre très élevé, tandis que le taux de chômage s'est maintenu à un niveau très bas (3,7 % en décembre). L'épargne abondante accumulée par les ménages durant la crise du COVID, les réserves de financement et de trésorerie des entreprises (qui leur ont permis de ne subir que progressivement la hausse des taux) et des mesures budgétaires favorables à l'investissement expliquent ces bons chiffres. Un ralentissement était toutefois perceptible en fin d'année. L'inflation, pour sa part, a beaucoup diminué : en novembre, la hausse sur 12 mois de l'indice des prix à la consommation était de 3,1 % (contre 6,5 % en décembre 2022), celle de l'indice sous-jacent de 4,0 % (contre 5,7 %). L'indice d'inflation Core PCE (suivi par la Fed), pour sa part, voyait sa progression ramenée à 3,2 % (contre 4,9 % en décembre 2022). La Réserve fédérale a remonté ses taux à 4 reprises entre février et juillet, portant la borne haute des Fed Funds à 5,5 %. En fin d'année, elle indiquait que le rythme des futures baisses de taux était désormais en discussion.

En zone euro début 2023, les craintes étaient vives de voir l'activité économique s'effondrer en raison des difficultés d'approvisionnement en gaz naturel. Toutefois, les prix de l'énergie ont rapidement baissé et la forte récession attendue n'a pas eu lieu. En revanche, l'activité n'est pas parvenue à accélérer plus tard dans l'année, en raison notamment de difficultés spécifiques au secteur industriel et de la hausse des taux d'intérêt. Ainsi, au cours des trois premiers trimestres, le PIB de la zone euro est resté quasi-inchangé. Sur la même période, du fait de la composition de leurs économies (davantage de services et moins d'industrie) la France et l'Espagne ont connu une croissance un peu supérieure à celle de l'Allemagne et de l'Italie. L'inflation, pour sa part, a nettement reflué : en décembre 2023, la progression sur 12 mois de l'indice général des prix à la consommation n'était plus que de 2,9 % (contre 9,2 % en décembre 2022) et celle de l'indice sous-jacent de 3,4 % (contre 5,2 %). La Banque Centrale Européenne (BCE) a remonté ses taux directeurs à 6 reprises, lors de chacun de ses comités de politique monétaire (toutes les 6 semaines environ) de février à septembre, portant son taux de rémunération des dépôts à 4,0 % (contre 2,0 % fin décembre 2022). Elle a ensuite interrompu ce mouvement, mais ne s'engageait pas, en fin d'année, sur des baisses de taux imminentes.

Malgré un ralentissement au second semestre, la croissance des économies émergentes est restée stable en termes annuels (progression du PIB d'environ 4 %). Elle a bien résisté aux vents contraires de la reprise chinoise décevante (surtout au 2<sup>e</sup> trimestre), des taux d'intérêts américains et mondiaux plus élevés et des crises et tensions géopolitiques. Le ralentissement de la demande domestique et la dissipation des chocs d'offre négatifs ont permis une modération de l'inflation, qui, des prix des secteurs volatils et des biens s'est progressivement diffusée à l'inflation des services, pourtant plus rigide. Cette tendance a permis aux banques centrales des économies émergentes d'initier des cycles de baisses de leurs taux directeurs, alors même que la Réserve fédérale américaine continuait d'augmenter les siens. Le mouvement a débuté en Amérique Latine (concernant toutes les grandes banques centrales, à l'exception de celle du Mexique) et a gagné l'Europe Centrale et de l'Est. Les politiques économiques, pour leur part, ont évolué dans une direction plus orthodoxe : au Brésil, le Président Lula s'en est tenu à des politiques prudentes, en Turquie, le Président Erdogan a effectué une volte-face en faveur d'une approche plus classique tandis que le nouveau Président argentin Mile a été élu sur un programme libéral très ambitieux.

### Focus sur OPCIMMO

#### Poche Actions

La performance des foncières européennes a été de +16 % en 2023 après une année fortement volatile et influencée par les mouvements des taux longs et des banques centrales. En début d'année, le secteur avait progressé de plus de 10 % dans le sillage de fin 2022, avec un rebond marqué des valeurs les plus sensibles aux taux (foncières de résidentiel allemand, foncières suédoises). A partir de mars, avec la crise des banques régionales américaines et de l'immobilier commercial, cette tendance s'est inversée, et le secteur a enregistré une performance annuelle négative de -5 % en fin de mois. Par la suite, la tendance a été irrégulière avec une performance annuelle comprise entre -5 % et +5 % jusqu'à fin octobre, le secteur progressant alors fortement en novembre et décembre du fait de l'inflexion du discours de la Fed ("pivot"), et la détente des taux longs par rapport à leur point haut, ainsi que de la baisse des spreads de crédit sur le marché du crédit corporate. Par type d'actifs, les foncières de logement et les foncières d'actifs industriels ont progressé de plus de 20 %, les foncières de centres commerciaux et de bureaux "prime" ont performé en ligne avec le secteur, alors que les foncières diversifiées, de self-stockage, et de santé ont sous-performé. Par pays, l'Allemagne, la Suède, les Pays-Bas, la France, la Suisse ont surperformé ; la Belgique et l'Espagne ont sous-performé.

OPCIMMO Poche Actions affiche une performance en hausse de 22,43 %. La part des actions de foncières a été réduite en août, mais surtout à partir de fin octobre, où les positions ont été progressivement vendues jusqu'à mi-décembre en accompagnant le rebond.

## Poche Taux

Les banques centrales ont poursuivi en 2023 la normalisation des politiques monétaires amorcée en 2022 : la BCE a procédé à six hausses, faisant passer le taux de facilité de dépôt de 2 % à 4 %. Le rythme des hausses a été de 50 pb pour les deux premières, puis de 25 pb pour les quatre suivantes. La FED a de son côté procédé à 4 hausses de 25 pb, portant le taux des fonds fédéraux à [5,25 ; 5,5 %]. En fin d'année cependant, les chiffres d'inflation ont commencé à se rapprocher des objectifs des banques centrales, tout en restant élevés : l'inflation de base a atteint 3,4 % dans la zone euro et 3,2 % aux États-Unis. Jerome Powell a explicitement déclaré que la Fed devrait commencer à réduire ses taux "bien avant" que l'inflation n'atteigne son objectif de 2 %, et a ajouté que si elle ne le faisait pas, cela pourrait entraîner un ralentissement trop important de l'activité.

Dans ce contexte où les banques centrales tendent à calmer les perspectives d'un nouveau resserrement monétaire, les taux longs se sont fortement détendus en fin d'année, et terminent finalement 2023 en baisse : le 2 ans allemand est ainsi passé de 2,76 % à 2,4 %, tandis que sur la même période le 10 ans allemand est passé de 2,57 % à 2,02 %. La courbe des taux est restée fortement inversée tout au long de l'année. Toutefois, il convient de noter que la volatilité a été forte, le rendement allemand à 2 ans atteignant brièvement plus de 3,3 % entre mars et en juillet, et le rendement à 10 ans approchant les 3 % en octobre.

Les marchés de crédit Euro Investment Grade<sup>(1)</sup> ont été touchés en mars par la faillite des banques régionales américaines et le sauvetage de Crédit Suisse par UBS. Le spread par rapport à l'Allemagne de l'indice ICE Bofa 1-3 ans Corp €, qui est un bon indicateur de l'univers d'investissement du fonds, est ainsi passé de 110 pb début mars à un maximum de 168 pb le 20 mars. Ensuite, les spreads de crédit se sont progressivement resserrés avec pourtant quelques pics de volatilité jusqu'à la fin de l'année. Fin décembre 2023, ils se situaient à 116 pb, un niveau inférieur à celui qui prévalait fin 2022 (140 pb).

La sensibilité obligataire<sup>(2)</sup> de la poche Taux d'OPCIMMO est restée proche de 0 en 2023. Les fonds sous-jacents ont mis en place des stratégies de couvertures du risque de taux à travers des contrats futures et des swaps de taux. OPCIMMO Poche taux affiche une performance positive de 4,04 % issue du portage des titres ainsi que des variations des spreads de Crédit, qui ont notamment permis d'accélérer la progression de la performance en fin d'année. La sensibilité Crédit a ainsi fluctué entre 1,20 et 1,30 au cours de l'année. Les investissements ont porté quasi exclusivement sur des titres de catégorie de notation Investment Grade, avec une majorité de BBB. D'un point de vue sectoriel, nous avons privilégié le secteur financier, qui offrait un supplément de rendement assez attractif comparé aux secteurs non-financiers.

Pour 2024, nous restons prudents sur l'exposition aux taux d'intérêt, en particulier pour les échéances les plus longues : même si les banques centrales en ont fini avec les hausses de taux, la courbe de taux actuellement inversée pourrait se normaliser et impacter la partie longue. Nous restons en revanche positifs sur le crédit, car le niveau actuel des spreads semble attractif au regard des standards historiques.

## Poche Allocation

Sur l'année 2023, la poche Allocations affiche une performance positive de 3,65% et a joué son rôle pour absorber les rachats. Elle est toujours constituée de supports monétaires très liquides et participe activement au respect du ratio de 5 % de liquidités.

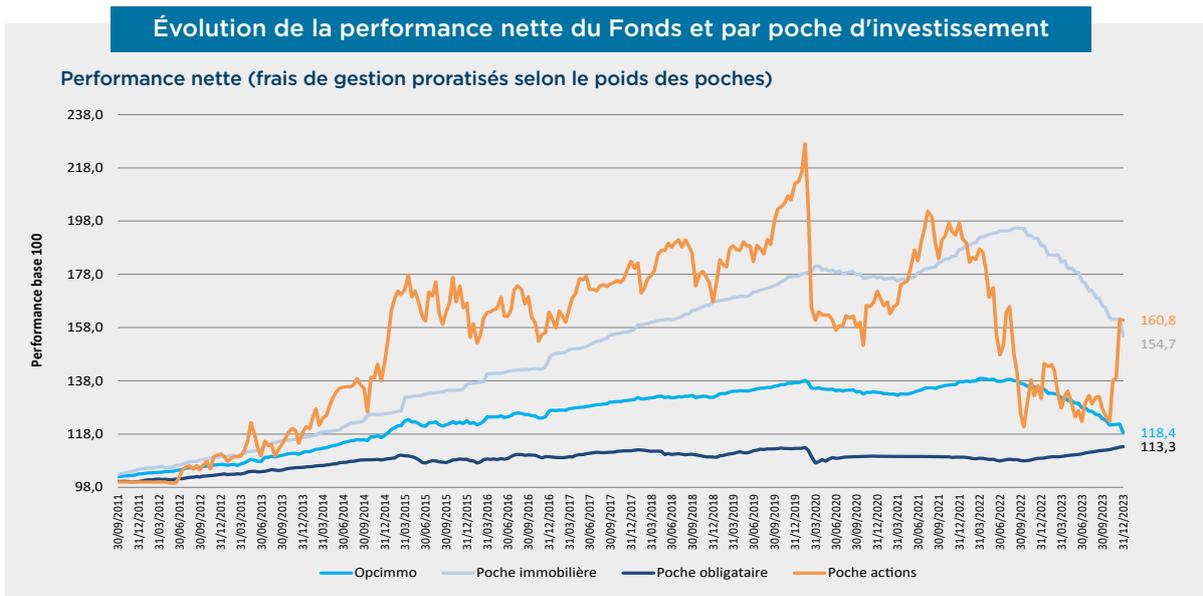
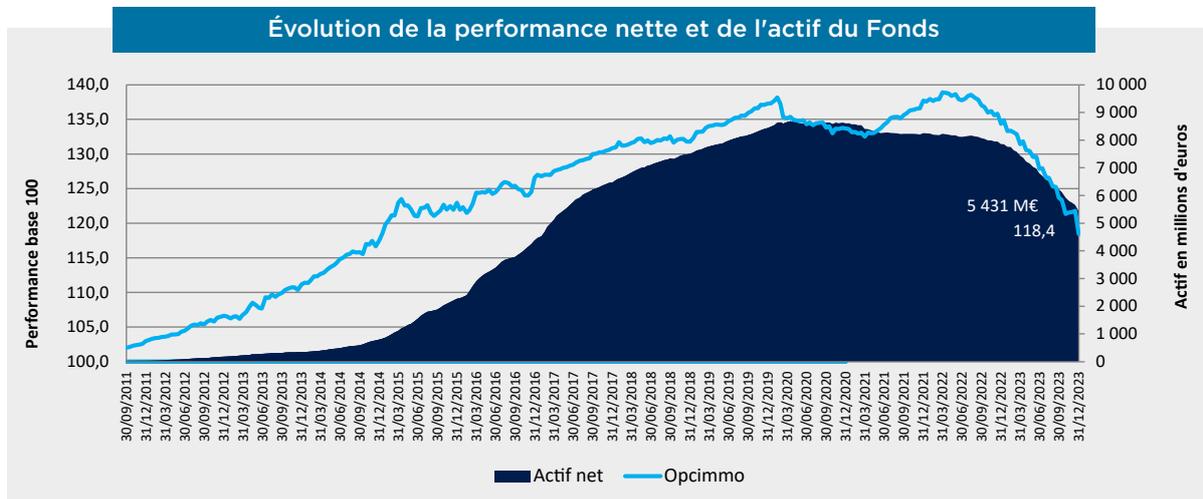
(1) Investment Grade : les titres obligataires Investment Grade correspondent aux obligations considérées comme de meilleure qualité, c'est-à-dire les obligations dont les notations par les grandes agences comme S&P, Fitch ou Moody's sont comprises entre AAA (ou Aaa pour Moody's) et BBB- (ou Baa3 pour Moody's).

(2) Sensibilité obligataire : la sensibilité est une mesure du risque de taux d'intérêt. Elle mesure la variation de la valeur de marché d'une obligation (en pourcentage) induite par une variation donnée du taux d'intérêt. Plus la sensibilité est élevée et plus la valeur de l'obligation est affectée par une hausse des taux. La sensibilité évolue en sens inverse des taux d'intérêt : une sensibilité positive signifie que la valeur de l'obligation est négativement affectée par une hausse des taux (et inversement positivement affectée par une baisse des taux).

## D. Evolution de la valeur liquidative

Sur l'année 2023 la valeur liquidative d'OPCIMMO a reculé de -12,11 %. Le coupon annuel distribué par le Fonds s'est élevé à +0,27 %.

La performance globale du Fonds calculée selon la méthode des dividendes réinvestis s'établit ainsi à -11,84 %.



La performance de la SPPICAV au 31 décembre 2023 a progressé de +18,44 %, par rapport à la première valeur liquidative. Cette progression de la valeur liquidative s'explique par la variation positive de l'ensemble du portefeuille investi aussi bien sur la partie immobilière (valorisation des immeubles et revenus locatifs) que financière (actions cotées, obligations et liquidités).

## E. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la fin de l'exercice 2023, le Fonds a enregistré une décollecte nette de 316 M€ (chiffre arrêté au 28 mars 2024). Les actifs Brooktorkaï et Hotel Pullman ont été cédés respectivement les 31 janvier 2024 et 28 mars 2024.

Par ailleurs, les mandats de quatre ans des experts en évaluation immobilière arrivant à échéance après la campagne de valorisation du 30 juin 2024, une consultation auprès d'experts immobiliers de la place a été réalisée dans le cadre du renouvellement des mandats. A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024, les deux experts en évaluation immobilière seront Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation.

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et des charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative.

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

### 2. Souscriptions et rachats

La décollecte nette sur 2023 a été de 1 585 M€ (contre 185 M€ sur 2022). La décollecte nette mensuelle moyenne 2023 s'est élevée à 132 M€.

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

Au 31 décembre 2023, OPCIMMO a un effet de levier immobilier à hauteur de 29,24 % (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire), soit un taux d'endettement global de 18,73 % sur le Fonds.

Le ratio d'emprunt non-immobilier s'élève à 0,00 %. Au 31 décembre 2023, le taux d'emprunt moyen constaté est de 1,79% pour une durée moyenne restante de 2 ans.

Le Fonds peut être exposé au risque de taux d'intérêt au travers du financement immobilier quand celui-ci est à taux variable. Ce risque est généralement couvert par des contrats sur instruments financiers à terme comme des swaps ou des caps de taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2023, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué principalement d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte représente 4,6 % de l'actif net.

Concernant le ratio de liquidité, celui-ci s'élève à 13,55 % (dans le respect du minimum de 5 % réglementaire).

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

Les experts en évaluation immobilière du Fonds, Cushman & Wakefield et JLL Expertises, bénéficient d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Cushman & Wakefield Valuation France S.A est assuré par XL Insurance Company SE 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 € par année d'assurance et par sinistre. Une deuxième assurance, souscrite auprès d'AON couvre la responsabilité de Cushman & Wakefield au-delà de 1 500 000 € et dans la limite de 1 000 000 € supplémentaire.

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

A compter de 2024, CBRE Valuation remplacera JLL Expertise, il est assuré par AON en ce qui concerne les prestations immobilières. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur de 5 000 000 € pour chaque sinistre.

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

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base des expertises arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. Les évaluations des immeubles par les experts externes sont réalisées sur la méthode qui apparaît la plus adéquate à l'expert externe. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants).

Les règles d'évaluation des actifs immobiliers sont par ailleurs décrites dans la partie relative aux règles et méthodes comptables des annexes aux comptes annuels.

### 6. Recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, OPCIMMO n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2023.

## F. Risques et conformité

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

#### Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

#### Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

##### C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

## 2. Conformité

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

## 3. Risques et Contrôle Permanent

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

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, le prospectus et le DICI.

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

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

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

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

Ils correspondent au rapport entre :

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

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

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

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

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

##### Ratio d'endettement immobilier (LTV)

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

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

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

b) Immeubles détenus par :

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

c) Parts de sociétés non contrôlées

d) Parts d'OPCI ou équivalents étrangers

##### Ratio d'endettement non immobilier

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

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

## 5. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

### a. Risque d'investissement immobilier

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

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

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

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF) et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

### b. Risques de taux et de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs.

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2023 a prévu 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 a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable.

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

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

### c. Risque de crédit

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

#### **d. Risque actions**

Il s'agit du risque de dépréciation des actions détenues dans la poche financière de la SPPICAV. La proportion des actions dans le portefeuille du Fonds est pilotée par l'allocation maximale prévue par le prospectus du Fonds et par le respect du ratio immobilier réglementaire minimum, appliqué au total des actifs immobiliers non cotés et des titres de sociétés foncières cotées.

#### **e. 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.

#### **f. Risque de liquidité**

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

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

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

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. Cependant,

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

Selon les stress-tests de liquidité effectués trimestriellement, la SPPICAV serait en mesure de faire face à d'importants rachats et de se conformer aux contraintes réglementaires à l'issue de la période couverte par les scénarii de stress. En outre, le prospectus de la SPPICAV prévoit un dispositif de plafonnement et de report des demandes de rachat d'actions en cas de circonstances exceptionnelles, si l'intérêt des actionnaires le commande. Lorsqu'un plafonnement des rachats est mis en œuvre par la Société de Gestion, l'excédent des demandes de rachat par rapport aux demandes de souscription continue à être exécuté au minimum à hauteur de 1 % de l'Actif Net de la SPPICAV à chaque date de Valeur Liquidative, soit 2 % de l'Actif Net de la SPPICAV par mois, les demandes de rachat non-exécutées étant automatiquement reportées à la date de Valeur Liquidative suivante.

#### **g. Risque lié au levier**

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 109,7 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 125,6 %.

#### **h. Risque opérationnel**

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

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

## 6. Rémunération de la Société de Gestion

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

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, 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 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 774 405 euros, soit 79 % 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 : 2 627 625 euros, soit 21 % 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"<sup>(1)</sup> n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 bénéficiaires) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 bénéficiaire), le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel (fixes et variables différés et non différés) 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 quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

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

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

*Critères quantitatifs :*

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

(1) Commission de performance

*Critères qualitatifs :*

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

## **2. Fonctions commerciales**

*Critères quantitatifs :*

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

*Critères qualitatifs :*

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

## **3. Fonctions de support et de contrôle**

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

À ce titre, notamment :

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

## VII. 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.

Nous précisons que, dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

### 3. Structure de détention du capital au 31/12/2023 (parts au nominatif)

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

#### Part OPCIMMO I FR001166760

Désignation du titulaire	Actions	% de détention de la part
AMUNDI SPEZIAL 27	99,63391	26,8816 %
EGEPARGNE 2 DIVERSIFIE	269,00097	72,5774 %
AMUNDI GROUP	1,00000	0,2698 %
PUR EVENTS	1,00544	0,2713 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>370,64032</b>	<b>100,00 %</b>

#### Part OPCIMMO VIE 0011066778

Désignation du titulaire	Actions	% de détention de la part
SPIRICA	24 137,06160	76,3322 %
CPTÉ UC CAPITAL PRIVILEGE	259,96339	0,8221 %
AMUNDI IMMOBILIER	40,00000	0,1265 %
CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG	404,28980	1,2785 %
SPIRICA INDOSUEZPRIVATEBANKING	6 769,75307	21,4090 %
LE FRANCOIS	10,00000	0,0316 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>31 621,06786</b>	<b>100,00 %</b>

### 4. Opérations effectuées par la société sur ses propres actions (article L.225-211 al. 2 du Code de Commerce)

Néant.

## VIII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L.225-37 ALINEA 6 DU CODE DE COMMERCE)

### A. Modalité 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 peuvent être soit des sociétés anonymes soit 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 anonymes, elles disposent d'un conseil d'administration ou, s'il s'agit d'une société anonyme à directoire, d'un directoire et d'un conseil de surveillance, ainsi que d'une assemblée générale des actionnaires se réunissant au moins une fois par an. Leur composition ainsi que leurs fonctions sont comparables à celles prévues dans les sociétés anonymes.

Les principales adaptations tiennent au fait qu'en application de l'article L.214-63 du Code monétaire et financier, c'est la société de gestion de portefeuilles désignée dans les statuts de la SPPICAV qui exerce les fonctions de directeur général ou de président du directoire selon que la SPPICAV est à conseil d'administration ou à directoire par l'intermédiaire de son représentant permanent.

OPCIMMO est une SPPICAV à conseil d'administration avec comme société de gestion et Directeur Général la société AMUNDI IMMOBILIER.

### B. Situation des Mandats du Directeur Général, des Administrateurs et des Commissaires aux comptes

#### Directeur Général :

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

Au 31 décembre 2023 le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de La VILLEON.

#### Conseil d'administration :

- Monsieur Marc BERTRAND<sup>(1)</sup> occupe les fonctions de Président du Conseil d'administration, jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Monsieur Jean-Marc FAYET renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Monsieur Toufik MEHANNECHE renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### Commissaires aux comptes titulaires :

La société KPMG SA a été renouvelée dans son mandat de commissaire aux comptes titulaire jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

La société PricewaterhouseCoopers Audit, a été renouvelée dans son mandat de commissaire aux comptes titulaire jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

(1) Monsieur Marc Bertrand a démissionné de son mandat d'administrateur à compter du 6 mai 2024. La candidature de Monsieur Antoine Aubry sera soumise au vote des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale qui se tiendra le 30 mai 2024.

## C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2023 par les membres du conseil d'OPCIMMO et par la société de gestion

### 1. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2023 par les membres du conseil d'OPCIMMO

**Marc BERTRAND**

**Président du Conseil d'Administration**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
AMUNDI RE AMLAK DEVELOPMENT FUND	Administrateur
AMUNDI IMMOBILIER	Directeur Général
OPCIMMO	Président du Conseil d'administration
INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE	Administrateur
AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR SPA	Administrateur

**Jean-Marc FAYET**

**Administrateur**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
OPCIMMO	Administrateur
AMUNDI PME ISF 2017	Président du Conseil d'administration

**Toufik MEHANNECHE**

**Administrateur**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
OPCIMMO	Administrateur
SCI Mehanneche Delorme	Gérant

**François de la VILLEON**

**Représentant permanent d'AMUNDI IMMOBILIER**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
OPCI UGC	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
IMMO EMISSIONS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
IMMANENS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SHTE SA	Représentant permanent d'OPCIMMO
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Bad Mergentheim Immobilien S.à r.l.	Gérant
Bad Urach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Mosbach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Rotenburg Propco S.à r.l.	Gérant
Riestrass 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
OPCI FWP	Administrateur
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV - compartiment SFF28	Directeur
Grand Railway I S.à.r.l	Directeur

## 2. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2023 par Amundi Immobilier – Société de Gestion (Directeur Général – Président – Gérant – Administrateur – Liquidateur)

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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
EQHO PROPERTY HOLDING OPPCI	Président
OPCIGRAM	Président
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	Président
OPCI CAA CROSSROADS	Président
OPPCI GP INVEST PB 10	Président
OPPCI PATHFINDER 1	Président
OPCI GPInvest Caumartin	Président
GROUPEMENT FONCIER	
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER III	Gérant
GFA de ALLIER V	Liquidateur
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III	Gérant
GFA de ARIEGE 1	Gérant
GFA de AVEYRON III	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE I	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE VI	Gérant
GFA de BOUCHES DU RHONE IV	Gérant
GFA de BRIE XII	Gérant
GFA de BRIE XIV	Gérant
GFA de BRIE XV	Gérant
GFA de CHARENTE I	Gérant
GFA de CHARENTE III	Liquidateur
GFA de CHARENTE IV	Gérant
GFA de CHARENTE MARITIME I	Liquidateur
GFA de CHER IV	Gérant
GFA de CHER VIII	Gérant
GFA de CORRÈZE II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES II	Gérant
GFA de GERS IX	Gérant
GFA de GERS X	Gérant
GFA de GERS XI	Gérant
GFA de GIRONDE III	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE IV	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE V	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE VI	Gérant
GFA de HAUTE MARNE IV	Gérant
GFA de HAUTES ALPES I	Gérant
GFA de LANDES IV HONTANX	Gérant
GFA de LANDES V	Liquidateur
GFA de LANDES VII	Liquidateur
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE VI	Gérant
GFA de LOIRET II	Gérant
GFA de LOIRET V	Gérant
GFA de LOIRET XIV	Gérant
GFA de LOT ET GARONNE I	Gérant
GFA de LOT I	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE III	Gérant
GFA de MANCHE III	Liquidateur
GFA de MAYENNE VI	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NIÈVRE XIII	Gérant
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de NORMANDIE XX	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de SOMME III	Liquidateur
GFA de TARN III	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VENDÉE VII	Liquidateur
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE II	Liquidateur
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFAV de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Gérant
GFAV de CHÂTEAU LIEUJEAN	Liquidateur
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFAV du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Gérant
GFAV des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFAV des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV LE CLOS DU CHAPITRE	Liquidateur
GFAV LIEUJEAN-GUITEY	Liquidateur
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFAV de GRAVELINES	Gérant
GFAV du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFAV du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFAV des COTELLES	Gérant
GFAV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFAV DES CHARMINES	Gérant
GFAV DU BOURG BLANC	Gérant
GFAV Vincent JABOULET	Gérant
GFAV CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GFAV de Saint Vincent	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
AMUNDI INVESTISSEMENT FORESTIER (GFI)	Gérant
SCI	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Gérant
SCI 151 RUE DE JAVEL	Gérant
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Liquidateur
SCI AMR	Gérant
SCI LALI	Gérant
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	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 IMEFA VELIZY	Gérant
SCI ISSY ILOT 13	Gérant
IMEFA CENT TRENTE NEUF	Gérant
SCI IMEFA QUATRE VINGT QUATORZE	Gérant
SCI CHAMBOURCY PARC DES VERGERS	Gérant
SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT	Gérant
RED PARK ISLE D'ABEAU	Gérant
RED PARK MARSEILLE	Gérant
RED PARK LIMONEST	Gérant
RED PARK VITROLLES	Gérant
Amundi Retail Prime Europe (ARPE)	Gérant
SCI Parc Avenue	Gérant
SCI Munich 104	Gérant
SCI Georg	Gérant
SCI Imma Bienfaisance	Gérant
SCI Deutschland 2018	Gérant
SCI EVI-DANCE	Gérant
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOCHÉ	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SCI ANTONY 501	Gérant
SCI CERGY 502	Gérant
SCI EVRY 503	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI VILLEBON 504	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI ALICE	Gérant
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Gérant
SCI MAHAJUNGA	Gérant
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SCI GANTRAM	Gérant
SCI ALIMENTUS	Gérant
SCI LCPD 5	Gérant
SUMIOCEP	Gérant
SCI VILLEJUIF B3	Gérant
SCI VILLEJUIF B4	Gérant
AMUNDI IMMO DURABLE	Gérant
SC CAA EURO SELECT	Gérant
AMUNDI ANRU& CO	Gérant
SCI JDL BATIMENT 3	Gérant
SCI JDL BATIMENT 4	Gérant
SCI CAMPUS MANNHEIM	Gérant
USIMMO	Gérant
SPRINGRE	Gérant
SCI MH PUCCINI	Gérant
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SH18 SUFFREN	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Président
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

## D. Délégations de pouvoir ou de compétence

Nous vous informons qu'aucune délégation de pouvoir ou de compétence n'a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour des augmentations de capital au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## E. Conventions réglementées visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce

- Nous vous précisons que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice écoulé :
  - Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK GENEVILLIERS pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 2 025 279,13 €.

Conformément à l'article L225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration en date du 12 juillet 2023 a autorisé la conclusion de ladite convention.

- Avenant n°2 à la Convention d'avance en compte courant, non rémunérée, conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société SCI ALICE, pour un montant maximum de 100 000 000 €, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 45 528 021,94 €.

Le Conseil d'administration en date du 29 avril 2024 a constaté que cette convention qui a pour objet de permettre la réalisation de différents projets immobiliers de la Société est conforme à l'intérêt social mais n'a pas été soumise à l'autorisation du Conseil préalablement à sa conclusion pour des raisons matérielles.

- Nous vous informons que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce ont été conclues au cours des exercices précédents et que leur exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :
  - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64 224 000,00 d'euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 €. Cette convention est sans effet au 31-12-2023 ;
  - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75 000 000,00 d'euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 €. Cette convention est sans effet au 31-12-2023 ;
  - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621,00 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 2 711 084,55 € ;
  - Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 14 471 250 € ;
  - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 154 000 000 euros pour un tirage effectif au 31.12.2023 de 134 070 605€;
  - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600,00 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 € ;
  - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29 845 000 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 29 215 608,39 € ;
  - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000,00 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 895 433,72 € ;
  - Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 € ; Cette convention est sans effet au 31-12-2023 ;
  - Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK ISLE D'ABEAU pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 € ;
  - Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK LIMONEST pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 3 267 823,92 € ;
  - Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK MARSEILLE pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 2 822 527,76 € ;
  - Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK VITROLLES pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 6 310 097,95€ ;
  - Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l. pour un montant maximum de 22 000 000 euros en principal au taux de 5 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 1 100 000 € ;
  - Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST HOLDCO 2 S.à r.l. pour un montant maximum de 50 000 000 euros en principal au taux de 5 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 3 100 000 € ;
  - Convention d'avances en compte courant non rémunéré entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 5 292 815,48€.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Société du 30 mai 2023 a approuvé les termes des rapports des commissaires aux comptes faisant état de ces conventions ainsi que les conventions elles-mêmes.

Le Conseil en date du 29 avril 2024 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du code de commerce modifié par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire aux comptes, l'expression de nos salutations distinguées.

**Amundi Immobilier**  
**Directeur Général**  
**Représentée par François de la Villéon**  
**Représentant permanent**

## IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2023 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

En phase avec les pratiques du marché de l'investissement immobilier en Europe, OPCIMMO détient majoritairement son patrimoine immobilier via des sociétés filiales ou des participations. Le résultat immobilier des comptes sociaux dépend donc d'une part du résultat des actifs détenus en direct par l'OPCI et d'autre part de la stratégie de distribution des filiales et participations, ne reflétant pas systématiquement le résultat immobilier par transparence. OPCIMMO a procédé pendant l'année 2023 à des arbitrages d'actifs immobiliers. L'OPCI est également constitué pour partie d'actifs financiers placés dans des foncières cotées, de produits obligataires et de liquidités.

Sur ces bases, les comptes sociaux de l'OPCI s'établissent comme suit :

- Les produits immobiliers directs (ou revenus locatifs augmentés des charges refacturées) s'établissent à 10 992 K€, stables (+ 1,73 %) par rapport à l'année 2022.
- Les produits financiers sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations s'élèvent à 77 282 K€ en diminution de 6,97 % par rapport à l'année 2022, en partie expliquée par la variation du périmètre. Les produits financiers sous forme de dividendes sur actions s'élèvent à 9 645 K€, en baisse de 20,82 % par rapport à l'exercice précédent.
- Les autres produits sur actifs à caractère immobilier (52 437 K€) concernent pour l'essentiel les intérêts sur avances en compte courant (51 883 K€) dont la contrepartie est neutralisée dans les comptes consolidés de l'OPCI.
- Les charges immobilières directes s'établissent à 7 495 K€, en augmentation de 23,16 % par rapport à 2022 en raison de la hausse du poste de provisions pour commissions de cessions comptabilisés en « autres charges immobilières ».
- Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 80 858 K€ sur l'année 2023 et représentent 1,19 % de l'actif net moyen au 31/12/2023. Ils sont en baisse de 14 % en raison de la diminution de l'actif net moyen sur la période. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 74 822 K€ soit 1,10 % du même actif net.
- Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 65 361 K€, en augmentation de 14,6 % par rapport à 2022.
- Les plus-values sur cession d'actifs s'établissent à 46 849 K€ portant de façon homogène sur les actifs immobiliers et les OPC, tandis que les moins-values sur cession d'actifs s'établissent à 201 133 K€ et concernent essentiellement l'immobilier (102 832 K€) et les foncières cotées (97 931 K€).
- Les comptes de régularisation s'élèvent à 2 421 K€.
- Le résultat net de l'exercice s'établit ainsi à -86 502 K€, contre 42 848 K€ au 31/12/2022.

### B. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 57 018 470,15 euros de la manière suivante :

Origine :

- Résultat net 65 361 199,94 euros ;
- Report à nouveau et comptes de régularisation - 8 593 477,83 euros

Soit un bénéfice distribuable de 56 767 722,11 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	65 361 199,94	47 015 696,86	10 572 439,64	4 815 212,45	110 255,64	2 441 368,85	406 226,50
Régularisation du résultat net	-7 886 040,27	-4 631 868,86	-1 739 412,99	-1 241 242,42	-23 296,22	-251 758,36	1 538,58
Résultat sur cession d'actif	-154 283 873,18	-112 972 473,62	-24 487 772,26	-9 762 838,74	-236 217,70	-5 803 105,19	-1 021 465,67
Régularisation des cessions d'actif	10 306 586,45	6 799 502,26	2 360 731,17	809 918,49	18 381,17	318 053,36	0,00
<b>Résultat distribuable de l'exercice</b>	<b>-86 502 127,06</b>	<b>-63 789 143,36</b>	<b>-13 294 014,44</b>	<b>-5 378 950,22</b>	<b>-130 877,11</b>	<b>-3 295 441,34</b>	<b>-613 700,59</b>
Report à nouveau	169 560 239,05	120 934 587,25	27 918 021,95	13 147 306,71	431 046,71	6 078 617,81	1 050 658,62
Régularisation sur les comptes de reports	-26 290 389,88	-15 164 178,74	-5 911 008,96	-4 279 055,45	-113 795,28	-822 351,45	0,00
<b>Somme distribuable</b>	<b>56 767 722,11</b>	<b>41 981 265,15</b>	<b>8 712 998,55</b>	<b>3 489 301,04</b>	<b>186 374,32</b>	<b>1 960 825,02</b>	<b>436 958,03</b>

Affectation :

- À titre de dividendes, un montant de 7 320 596,82 euros (sur la base du nombre de parts en date du 31-12-2023, soit respectivement un montant de 0,14 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 0,35 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 140,16 euros pour la part OPCIMMO I)
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 49 447 125,29 €, au poste report à nouveau.

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

Distribution par part et par an	2022	2021	2020
PREM OPCIMMO	0,35	0,2	0,7
LCL OPCIMMO	0,35	0,2	0,7
OPCIMMO P	0,35	0,2	0,7
OPCIMMO VIE	0,875	0,5	1,75
SG OPCIMMO	0,35	0,2	0,7
OPCIMMO I	350,40	200,23	700,80

## C. Bilan au 31 décembre 2023 en Euros – Actif

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>3 539 097 776,18</b>	<b>5 016 379 950,04</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	116 680 000,00	226 270 000,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 <sup>e</sup> alinéa)	814 007 164,10	1 446 212 533,04
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 <sup>e</sup> alinéa)	475 664 174,88	897 559 750,59
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 <sup>e</sup> alinéa)	0,00	282 137 631,25
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 <sup>e</sup> alinéa)	524 927 585,68	582 235 075,68
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(2)</sup>	1 607 818 851,52	1 581 964 959,48
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>1 813 774 204,15</b>	<b>2 758 753 499,45</b>
Dépôts		0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	1 813 774 204,15	2 758 753 499,45
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	<b>125 560 604,56</b>	<b>105 277 035,53</b>
<b>Créances locataires</b>	<b>1 193 647,66</b>	<b>1 996 993,55</b>
<b>Autres créances</b>	<b>78 719 265,90</b>	<b>104 925 361,76</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>42 140 815,93</b>	<b>74 417 210,56</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>5 600 486 314,38</b>	<b>8 061 750 050,89</b>

(1) Confère à l'article 113-2. •2 du présent règlement.

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

## D. Bilan au 31 décembre 2023 en Euros – Passif

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>5 431 146 102,49</b>	<b>7 858 299 855,83</b>
Capital	5 374 378 380,38	7 652 850 553,17
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	143 269 849,17	162 601 269,85
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	-86 502 127,06	42 848 032,81
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
<b>Provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
<b>Dettes</b>	<b>169 340 211,89</b>	<b>203 450 195,06</b>
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	38 185 700,15
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	126 007 772,11	104 018 386,13
Dépôts de garantie reçus	1 240 776,35	1 190 618,57
Autres dettes d'exploitation	42 091 663,43	60 055 490,21
<b>Total du passif</b>	<b>5 600 486 314,38</b>	<b>8 061 750 050,89</b>

(1) Y compris comptes de régularisation.

## E. Compte de résultat au 31 décembre 2023 en Euros

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	10 991 993,96	10 805 572,93
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	88 931 616,81	95 254 173,61
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	52 436 858,73	52 336 549,42
<b>Total I</b>	<b>152 360 469,50</b>	<b>158 396 295,96</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	7 495 214,10	6 085 936,15
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	527 079,14	508 843,33
<b>Total II</b>	<b>8 022 293,24</b>	<b>6 594 779,48</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>144 338 176,26</b>	<b>151 801 516,48</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 777 400,00	192 294,25
Autres produits financiers	165 628,46	44 573,78
<b>Total III</b>	<b>1 943 028,46</b>	<b>236 868,03</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	30 091,70	507 529,02
Autres charges financières	10 915,36	23 197,06
<b>Total IV</b>	<b>41 007,06</b>	<b>530 726,08</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>1 902 021,40</b>	<b>-293 858,05</b>
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	80 858 284,58	94 489 185,82
Autres charges (VII)	20 713,14	2,46
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>65 361 199,94</b>	<b>57 018 470,15</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	26 366 257,42	18 606 623,44
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	20 482 821,47	11 434,14
<b>Total VIII</b>	<b>46 849 078,89</b>	<b>18 618 057,58</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	200 763 332,19	30 434 508,93
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	369 619,88	2 214 313,53
<b>Total IX</b>	<b>201 132 952,07</b>	<b>32 648 822,46</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>-154 283 873,18</b>	<b>-14 030 764,88</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>-88 922 673,24</b>	<b>42 987 705,27</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>2 420 546,18</b>	<b>-139 672,46</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>-86 502 127,06</b>	<b>42 848 032,81</b>

## 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°2014-06 du 2/10/2014 relatif aux règles comptables applicables aux OPCI, modifié par le règlement 2016-06 du 14/10/2016.

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

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.

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

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus

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

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

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

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

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

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

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

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

#### b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

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

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

#### c) Immeubles en cours de construction

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

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

#### d) Avances en compte courant

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

Cette évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie comme des différences d'estimation.

### **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 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'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

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

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

#### 6. Provisions pour charges

La provision est constituée afin de prendre en compte les frais engagés concernant les acquisitions et les cessions. Ces frais ont été couverts partiellement par la commission de souscription collectée.

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

### B. Evolution de l'actif net (en euros)

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>7 858 299 855,83</b>	<b>8 255 232 834,31</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	14 942 110,08	80 795 571,24
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	1 600 516 488,85	263 295 066,80
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	469 960,51	379 086,34
Différences de change	+/-	-3 188 568,19	1 377 801,28
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-790 601 431,02	-242 234 318,25
Différence d'estimation exercice N :		-870 447 118,74	
Différence d'estimation exercice N-1 :		-79 845 687,72	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	59 633 815,82	-7 194 606,79
Différence d'estimation exercice N :		48 036 043,97	
Différence d'estimation exercice N-1 :		-11 597 771,85	
Distribution de l'exercice précédent	-	21 660 156,31	13 406 045,21
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	-88 922 673,24	42 987 705,27
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs	-	0,00	0,00
Autres éléments <sup>(1)</sup>	+/-	3 629 598,88	4 415 067,12
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>5 431 146 102,49</b>	<b>7 858 299 855,83</b>

(1) Les autres éléments comprennent essentiellement des frais couverts liés à des cessions, des pertes sur créances irrécouvrables, et des compensations CSDR.

## C. Compléments d'information (en euros)

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

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions <sup>(1)</sup>	Acquisitions <sup>(2)</sup>	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais
• Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
• Terrains et constructions	226 270 000,00	38 625 906,62	170 764,36	-	-71 134 857,74	116 680 000,00	4 343 797,04
• Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	0,00	-	-
• Autres droits réels	-	-	-	-	0,00	-	-
• Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	0,00	-	-
• Autres	-	-	-	-	0,00	-	-
<b>Total</b>	<b>226 270 000,00</b>	<b>38 625 906,62</b>	<b>170 764,36</b>	<b>-</b>	<b>-71 134 857,74</b>	<b>116 680 000,00</b>	<b>4 343 797,04</b>

(1) Le montant cédé de 38 625 906,62 € concerne uniquement l'immeuble Conventparc à Hambourg (Fühlenwiete), qui a été cédé le 27/06/2023.

(2) Le montant acquis de 170 764,36 € correspond au montant HT du dernier appel de fond de la VEFA de l'immeuble FLORESCO à Saint-Mandé, lié à la garantie de parfait achèvement.

### 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

	31/12/2022	Cessions <sup>(1)</sup>	Acquisitions <sup>(2)</sup>	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>ème</sup> alinéa)	1 446 212 533,04	247 293 835,17	10 800 405,65	-395 711 939,42	814 007 164,10	25 630 860,54
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)	897 559 750,59	59 384 735,05	1 372 568,83	-363 883 409,49	475 664 174,88	16 568 689,43
<b>Total</b>	<b>2 343 772 283,63</b>	<b>306 678 570,22</b>	<b>12 172 974,48</b>	<b>- 759 595 348,91</b>	<b>1 289 671 338,98</b>	<b>42 199 549,97</b>

(1) Le montant de cessions des parts des sociétés de personnes de 247 293 835,17 € se ventile de la façon suivante :

- La cession des 369 285 parts de la SCI VILLIOT PROPSCO 1 dont le prix de revient s'élevait à 226 347 488,70 €,
- La réduction de capital de la SCI PARC AVENUE, sans diminution du nombre de parts, pour un montant de 19 119 980 €,
- Extourne d'un complément de prix qui avait été préalablement provisionné sur la SCI LYON 1 pour un montant de 1 674 800,96 €,
- Extourne d'un complément de prix qui avait été préalablement provisionné sur la SCI LYON 2 pour un montant de 151 565,51 €.

Le montant de cessions des parts et actions des sociétés de 59 384 735,05 € se ventile de la façon suivante :

- Cession des 100 parts de la société ROTALI dont le prix de revient s'élevait à 47 226 429,62 €.
- Cession partielle de 36 parts de la société MAXMOORE B.V à PI SOLUTIONS, dont le prix de revient s'élevait à 11 717 099,54 €.
- Extourne d'un complément de prix qui avait été préalablement provisionné sur la SAS WHITE KNIGHT GROLEE CARNOT 2013 pour un montant de 441 205,89 €.

(2) a. Le montant de 10 800 405,65 € correspond à une augmentation de capital de la SCI MAHAJUNGA, avec augmentation du nombre de parts.

b. Le montant de 1 372 568,83 € correspond à un reclassement d'un appel de fonds de la société Max & Moore B.V en capital, contre une diminution du compte courant d'associés en contrepartie.

### 3. Autres actifs à caractère immobilier

- fonds de roulement :	26 849,11
- avances en comptes courant :	1 607 792 002,41

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

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
6 310 097,95	NW VITROLLES	6 431 805,04	EUR	0,12%
92 770 440,41	IIH 3 - ALMUDENA	106 350 255,55	EUR	1,96%
18 870 000,00	IIH 3 - THE CLOUD	21 959 735,38	EUR	0,40%
117 174 346,76	IIH 88 NORTH 1&2	118 151 491,02	EUR	2,18%
26 849,11	Fonds de roulement	26 849,11	EUR	0,00%
19 992 319,86	SCI HOLD CRYSTAL	20 298 700,79	EUR	0,37%
26 350 043,00	STE HOTELIERE TOUR E	26 350 043,00	EUR	0,49%
66 906 087,74	IIH 2 - PETRUSSE	74 350 826,74	EUR	1,37%
42 500 000,00	IIH 2 - QBC - SENIOR	42 598 340,28	EUR	0,78%
1 945 259,00	IIH 2 - QBC JUNIOR2	1 967 629,48	EUR	0,04%
30 475 723,00	IIH 2 - QBC JUNIOR	32 913 780,84	EUR	0,61%
13 160 834,76	IIH 3 -AMM K2 Junior	13 312 184,36	EUR	0,25%
18 094 800,00	IIH 3 - POGBA SENIOR	18 127 521,43	EUR	0,33%
53 112 895,89	IIH 5 - INK HOTEL	57 178 983,14	EUR	1,05%
47 979 175,08	IIH 3 - ATRIUM	67 150 040,71	EUR	1,24%
29 215 608,39	SCI EVI DANCE II	29 668 202,19	EUR	0,55%
3 267 823,92	NW LIMONEST	3 466 884,27	EUR	0,06%
2 822 527,76	NW MARSEILLE	2 879 442,29	EUR	0,05%
5 138 261,60	PULLMAN	5 143 617,99	EUR	0,09%
2 711 084,55	SCI SEO	2 711 084,55	EUR	0,05%
21 863 034,45	IIH3 - DE ROTTERDAM	22 617 309,14	EUR	0,42%
23 051 689,99	IIH1 - Knopfle	23 076 342,49	EUR	0,42%
23 231 689,00	IIH1 - BOC Frankfurt	23 260 083,29	EUR	0,43%
13 047 500,00	IMMO INVEST REALTINI	13 103 676,74	EUR	0,24%
895 433,72	SCI UBERSEERING	895 433,72	EUR	0,02%
14 471 250,00	OMEGA 16	14 471 250,00	EUR	0,27%
3 100 000,00	IMMO INVEST HOLDCO 2	3 350 325,00	EUR	0,06%
78 202 885,89	IMMO GERMANY NORD 1	81 841 813,47	EUR	1,51%
5 586 773,38	COLISEE PROPCO	5 657 182,03	EUR	0,10%
14 571 619,99	IIH 3 - WIGGUM JUN	14 739 193,62	EUR	0,27%
10 324 397,70	MAXMOORE B.V.	10 616 561,29	EUR	0,20%
2 535 011,28	IIH2-OLD-AUSTI-0.05%	2 576 803,76	EUR	0,05%
59 816 983,60	JOLIETTE BATIMENTS	61 863 319,97	EUR	1,14%
3 145 266,91	IIH2-OLD-UK-0.05%	3 201 163,19	EUR	0,06%
277 133,31	IIH2-OLD ITR-NETHERL	277 133,31	EUR	0,01%
153 167,39	IIH2-OLD-AUSTI-ITR	153 167,39	EUR	0,00%
1 180 200,64	IIH2-OLD-UK-ITR	1 180 200,64	EUR	0,02%
10 027 955,62	IIH5 - BBW1&2	10 309 552,47	EUR	0,19%
125 493 001,83	IIH 5 - TOP 3	132 669 446,69	EUR	2,44%
6 930 230,00	IIH5 - EPERA	6 973 823,38	EUR	0,13%
5 292 815,48	SCI WEST BRIDGE	5 292 815,48	EUR	0,10%
91 904 517,19	IIH3 -Grand Central	99 071 261,70	EUR	1,82%
58 562 088,60	SCI GEORGES LANDY	59 461 504,68	EUR	1,09%
5 000,00	SCI VILLEJUIF B3	5 074,37	EUR	0,00%
33 285 316,00	SCI VILLEJUIF B4	33 780 379,60	EUR	0,62%
1 100 000,00	IMMO INVEST LUX HOLD	1 116 194,44	EUR	0,02%

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
40 000 000,00	IIH1-Kn÷pfle 2	40 055 000,00	EUR	0,74%
2 025 279,13	NW GENNEVILLIERS	2 161 930,14	EUR	0,04%
22 946 612,00	SCI AMR	23 647 758,48	EUR	0,44%
134 070 605,00	SCI TOUR HEKLA	134 070 605,00	EUR	2,47%
12 420 319,22	SCI JDL BATIMENT 3	12 605 050,77	EUR	0,23%
21 891 750,00	IIH2 - IG Nord 1	21 922 763,31	EUR	0,40%
209 478,55	SAS IMMOMULTI	211 578,22	EUR	0,00%
45 528 021,94	SCI ALICE	45 528 021,94	EUR	0,84%
8 671 785,11	SCI MAHAJUNGA	9 557 603,37	EUR	0,18%
6 069 678,06	SCI ANTONY 501	6 146 216,70	EUR	0,11%
7 401 936,81	SCI JDL BATIMENT 4	7 476 128,89	EUR	0,14%
4 074 663,21	SCI CERGY	4 195 870,86	EUR	0,08%
2 747 336,58	IIH2-OLD-AUST2-0.05%	2 789 157,15	EUR	0,05%
7 172 718,20	SCI VILLEBON	7 372 298,57	EUR	0,14%
7 389 644,01	SCI EVRY	7 480 438,10	EUR	0,14%
<b>Sous-total autres disponibilités</b>				
<b>1 529 498 968,57</b>	-	<b>1 607 818 851,52</b>	<b>EUR</b>	<b>29,62%</b>
200 000,00	AM-B W HI 24-REURC	10 746 000,00	EUR	0,20%
6,87	AM EUR LIQ ST SRI Z	707 984,10	EUR	0,01%
269,02	BFT CREDIT 6 M ISR I	29 091 215,75	EUR	0,54%
1 009,97	CPR OBLIG 12M.I 3D	110 643 921,89	EUR	2,04%
3 297,09	AMU ULTRA SHTE B I-C	344 840 279,96	EUR	6,35%
560,02	CPR OBLIG 6 MOIS I	57 485 035,61	EUR	1,06%
230,00	BFT CRED 12 M ISR IC	62 750 978,20	EUR	1,16%
2 418,73	CPR MONETAIRE ISR Z	50 015 414,55	EUR	0,92%
2 974,06	AMUNDI EUSTB SRI I	328 748 007,09	EUR	6,05%
18 079,98	AMU EU LIQRAT SRI I2	184 087 336,15	EUR	3,39%
21 701,43	AM E LI ST SRI I2 C	220 230 675,39	EUR	4,05%
140,00	AM UL ST BD GR BD EB	14 553 442,79	EUR	0,27%
1 229,73	BFT AUREUS ISR Z C	127 088 419,75	EUR	2,34%
26 794,46	AM EUR LIQU I2C	272 785 492,92	EUR	5,02%
<b>Sous-total OPCVM européens coordonnés et assimilables</b>				
<b>278 711,35</b>	-	<b>1 813 774 204,15</b>	<b>EUR</b>	<b>18,51%</b>
31 012,00	OPCI FRCH WHOLESALE	41 276 795,23	EUR	0,75%
60 991 063,00	IMMOCARE	192 182 839,51	EUR	3,54%
10 777,59	SFF 28	72 974 440,42	EUR	1,34%
8 600,00	NEXUS 2 B	172 547 364,20	EUR	3,18%
26 834 192,00	AM EU ZERO AMB RE ES	38 297 758,82	EUR	0,71%
750,00	TIKEHAU ITALY RETAIL	7 648 387,50	EUR	0,14%
<b>Sous-total OPCI et organismes équivalents</b>				
<b>87 876 394,59</b>	-	<b>524 927 585,68</b>	<b>EUR</b>	<b>9,66%</b>
-300 000,00	COLLAT CASH CACIB	-300 000,00	EUR	-0,01%
580 000,00	COLLAT CASH SOCGEN	580 000,00	EUR	0,01%
<b>Sous-total Collateral Cash OTC</b>				
<b>280 000,00</b>	-	<b>280 000,00</b>	<b>EUR</b>	<b>0,01 %</b>
57 124,00	XIOR STUD HOUS N RTS	-	EUR	0,00%
150 685,00	AEDI NV RTS CP33	-	EUR	0,00%
<b>Sous-total Actions et valeurs assimilées</b>				
<b>207 809,00</b>	-	-	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>

## 5. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	1 201 468,23	1 998 728,53
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-7 820,57	28 693,96
Dépréciations des créances locataires	0,00	-30 428,94
<b>Total</b>	<b>1 193 647,66</b>	<b>1 996 993,55</b>

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciations des créances locataires	30 428,94	69 884,00	-100 312,85	0,00

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
Achat de devises à terme	0,00	0,00
Contrepartie des vente à terme de devises	125 560 604,56	105 277 035,53
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 137 296,40	2 182 415,59
Etat et autres collectivités	6 826 713,19	8 236 607,91
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	69 755 256,31	94 506 338,26
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>204 279 870,46</b>	<b>210 202 397,29</b>

## 6. Capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	5 374 378 380,38	7 652 850 553,17
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	169 560 239,05	163 863 092,94
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-26 290 389,88	-1 261 823,09
Résultat de l'exercice	-88 922 673,24	42 987 705,27
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	2 420 546,18	-139 672,46
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
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>5 431 146 102,49</b>	<b>7 858 299 855,83</b>

## 7. Souscriptions et Rachats

### a) Souscriptions et Rachats de l'exercice

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	127 148,05	14 579 749,78	362 360,30
Rachats réalisés	14 318 311,41	1 600 516 488,85	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-14 191 163,36</b>	<b>-1 585 936 739,07</b>	<b>362 360,30</b>

### b) Part PREM OPCIMMO

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	20 622,62	2 350 183,64	58 410,69
Rachats réalisés	8 118 165,20	903 172 131,19	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-8 097 542,58</b>	<b>-900 821 947,55</b>	<b>58 410,69</b>

### c) Part LCL OPCIMMO

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	8 021,80	908 999,04	22 591,96
Rachats réalisés	3 335 778,34	373 583 405,24	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-3 327 756,54</b>	<b>-372 674 406,20</b>	<b>22 591,96</b>

### d) Part OPCIMMO P

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	93 381,11	10 696 343,11	265 843,39
Rachats réalisés	2 328 746,06	261 334 521,86	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-2 235 364,95</b>	<b>-250 638 178,75</b>	<b>265 843,39</b>

#### e) Part OPCIMMO VIE

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	216,77	58 747,64	1 460,09
Rachats réalisés	11 712,39	3 221 333,11	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-11 495,61</b>	<b>-3 162 585,47</b>	<b>1 460,09</b>

#### f) Part SG OPCIMMO

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	4 905,74	565 476,35	14 054,16
Rachats réalisés	523 909,41	59 205 097,45	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-519 003,68</b>	<b>-58 639 621,10</b>	<b>14 054,16</b>

#### g) Part OPCIMMO I

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	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	0,00	0,00	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### h) Part OPCIMMO R

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	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	0,00	0,00	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

<b>FRO011063353</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Prem OPCIMMO</b>					
Actif Net	4 005 082 559,14	5 513 480 151,58	5 711 507 196,11	5 798 895 241,17	5 632 627 849,28
Nombre de parts	38 568 573,64	46 666 116,22	47 076 671,90	48 948 040,57	46 030 473,74
Valeur liquidative	103,84	118,14	121,32	118,47	122,36
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,14	0,35	0,20	0,70	0,70
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2,76	2,44	1,05	0,18

<b>FRO011066794</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>LCL OPCIMMO</b>					
Actif Net	834 681 607,48	1 342 798 411,07	1 423 854 455,73	1 562 657 731	1 543 001 833,24
Nombre de parts	8 038 419,31	11 366 175,84	11 736 762,93	13 191 114,96	12 610 382,49
Valeur liquidative	103,84	118,13	121,31	118,46	122,35
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,14	0,35	0,20	0,70	0,70
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2,76	2,44	1,05	0,18

<b>FRO011066802</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>OPCIMMO P</b>					
Actif Net	337 724 226,88	648 329 895,57	716 041 416,67	779 582 095,10	758 705 358,77
Nombre de parts	3 252 473,03	5 487 837,98	5 902 317,38	6 580 837,51	6 200 641,86
Valeur liquidative	103,84	118,13	121,31	118,46	122,35
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,14	0,35	0,20	0,70	0,70
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2,76	2,44	1,05	0,18

<b>FRO011066778</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>OPCIMMO VIE</b>					
Actif Net	8 217 281,09	12 748 033,53	15 069 187,92	18 271 231,62	20 427 488,95
Nombre de parts	31 621,07	43 116,68	49 633,07	61 629,23	66 708,44
Valeur liquidative	259,86	295,66	303,61	296,47	306,22
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,35	0,87	0,50	1,75	1,75
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	3,86
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	10,04	9,12	2,73	0,44
<b>FRO011066091</b>					
<b>SG OPCIMMO</b>					
Actif Net	206 908 452,17	297 103 667,23	343 742 353,52	401 696 868,28	424 853 908,80
Nombre de parts	1 980 399,27	2 499 402,94	2 816 050,86	3 370 207,12	3 451 098,85
Valeur liquidative	104,47	118,86	122,06	119,19	123,10
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,14	0,35	0,20	0,70	0,70
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1,55
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2,68	2,44	1,05	0,17
<b>FRO011066760</b>					
<b>Part OPCIMMO I</b>					
Actif Net	38 531 975,73	43 839 696,85	45 018 224,36	43 959 558,83	58 278 243,01
Nombre de parts	370,64	370,64	370,64	370,64	475,72
Valeur liquidative	103 960,56	118 280,97	121 460,68	118 604,36	122 505,71
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	140,16	350,40	200,23	700,80	700,80
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1 545,80
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2 834,71	2 540,17	1 153,65	246,17

## 9. Dettes

### a. Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	0,00	38 185 700,00
Concours bancaires courants	0,00	0,15
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>0,00</b>	<b>38 185 700,15</b>
<b>Total des autres emprunts</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>1 240 776,35</b>	<b>1 190 618,57</b>
Ventes à terme de devises	0,00	104 018 386,13
Contrepartie des achats à terme de devises	126 007 772,11	0,00
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>	<b>126 007 772,11</b>	<b>104 018 386,13</b>
Locataires créditeurs	0,00	0,00
Fournisseurs et comptes rattachés	4 080 386,53	5 982 762,54
Etat et autres collectivités	3 122 215,12	3 701 942,62
Charges refacturées	916 225,52	0,00
Autres créditeurs	32 440 697,41	48 868 473,91
Produits constatés d'avance	1 532 138,85	1 502 311,14
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>42 091 663,43</b>	<b>60 055 490,21</b>

### b. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### c. Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	0,00	38 185 700,00
Autres emprunts	0,00	0,00

## 10 Détail des provisions pour charges

Provisions	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Néant				

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

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	9 622 584,93	9 576 870,50
Charges facturées	1 368 109,03	1 227 402,43
Autres revenus immobiliers	1 300,00	1 300,00
<b>Total</b>	<b>10 991 993,96</b>	<b>10 805 572,93</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SAS / SCI	61 772 943,95	83 072 205,98
Dividendes Actions	9 645 369,50	12 181 967,63
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	17 513 303,36	0,00
<b>Total</b>	<b>88 931 616,81</b>	<b>95 254 173,61</b>

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	836 605,14	946 015,92
Charges d'entretien courant	219 402,81	1 516 050,83
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	549 238,77	488 857,40
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	5 820 083,38	3 135 012,00
• Pertes sur créances irrécouvrables	659 702,27	379 185,23
• Taxes diverses	826 560,76	522 252,75
• Honoraires ADB	71 573,96	159 788,19
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	643 971,99	607 445,09
• Primes d'assurance	51 626,43	56 447,64
• Impôts fonciers non récupérés	281 209,81	24 176,37
• 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	8 664,61	16 132,10
• Autres charges immobilières	3 259 741,06	1 143 000,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	17 032,49	226 584,63
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotations de provision immobilière	69 884,00	0,00
<b>Total</b>	<b>7 495 214,10</b>	<b>6 085 936,15</b>

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des avances en comptes courant	51 882 936,64	50 385 724,79
Autres produits	553 922,09	1 950 824,63
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers	527 079,14	508 843,33
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

## 12. Produits et charges sur opérations financières

<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Produits sur dépôts	1 777 400,00	192 294,25
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	165 628,46	44 573,78
<b>Total</b>	<b>1 943 028,46</b>	<b>236 868,03</b>

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	10 592,27	194 296,70
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	19 499,43	313 232,32
Autres charges financières	10 915,36	23 197,06
<b>Total</b>	<b>41 007,06</b>	<b>530 726,08</b>

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

<b>Autres charges</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Frais bancaire	20 713,14	2,46
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

### 13. 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.

Ils couvrent la rémunération de la société de gestion qui représente 1,60 % TTC au maximum de l'actif net.

Les autres frais de gestion récurrents supportés par l'OPCI qui représentent au maximum 0,50 % TTC de l'actif net couvrent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens.

Ils représentent, sur l'année 2023, 1,19 % de l'actif net moyen, dont 1,10 % pour la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion	74 821 859,34	87 915 550,91
Commission administrative	1 064 145,10	1 193 896,98
Commission dépositaire	1 782 335,06	1 984 441,68
Honoraires commissaire aux comptes	380 475,13	382 383,49
Honoraires experts immobiliers	1 257 048,20	891 559,47
Redevance AMF	0,00	61 261,55
Frais publicité et annonce	39 876,89	41 485,31
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	923 079,68	918 723,08
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	334 760,12	278 950,77
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assemblées	0,00	0,00
Frais divers	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	197,06	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	254 508,00	820 932,58
Honoraire Administrateur de biens <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>80 858 284,58</b>	<b>94 489 185,82</b>

(1) Les honoraires de consulting interne ont fait l'objet d'un changement d'affectation en 2023 : ils ont été retirés des honoraires d'expertise comptable pour être affectés dans la rubrique "autres frais".

Actif net moyen	6 794 584 724,23
Commission Société de Gestion	74 821 859,34
% Rémunération de la Société de Gestion sur l'actif net moyen	1,10 %

## 14. Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2023	Résultat de cession 31/12/2022
Terrains nus				
Terrains et constructions <sup>(1)</sup>	22 574 093,38	0,00	22 574 093,38	13 642 147,38
Constructions sur sol d'autrui				
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		
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>22 574 093,38</b>	<b>0,00</b>	<b>22 574 093,38</b>	<b>13 642 147,38</b>
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>e</sup> alinéa) <sup>(2)</sup>	0,00	68 287 740,32	-68 287 740,32	-134,93
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>e</sup> alinéa) <sup>(3)</sup>	0,00	34 544 682,16	-34 544 682,16	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 <sup>e</sup> alinéa) <sup>(4)</sup>	3 792 164,04	97 930 909,71	-94 138 745,67	-26 054 267,40
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	0,00	0,00	584 369,46
Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>3 792 164,04</b>	<b>200 763 332,19</b>	<b>- 196 971 168,15</b>	<b>- 25 470 032,87</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>26 366 257,42</b>	<b>200 763 332,19</b>	<b>- 174 397 074,77</b>	<b>- 11 827 885,49</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>20 482 821,47</b>	<b>369 619,88</b>	<b>20 113 201,59</b>	<b>-2 202 879,39</b>
<b>Total</b>	<b>46 849 078,89</b>	<b>201 132 952,07</b>	<b>- 154 283 873,18</b>	<b>- 14 030 764,88</b>

(1) Le résultat de cession des immeubles de + 22 574 093,38 € est lié principalement à la plus-value de cession de l'immeuble ConventParc à Hambourg (+ 21 574 093,38 €). A cela s'ajoute un complément de prix de 1 000 000 € enregistré en 2023 sur la cession de l'immeuble rue du Hameau qui avait eu lieu en 2022.

(2) Le résultat de cession des parts de sociétés de personnes de - 68 287 740,32 € concerne uniquement la moins-value sur la cession des parts de la SCI VILLIOT PROPCO 1.

(3) Le résultat de cession des parts et actions de sociétés de - 34 544 682,16 € se ventile de la façon suivante :

a. La moins-value réalisée sur la cession de parts de la société ROTALI pour - 31 606 429,62 €.

b. La moins-value réalisée sur la cession partielle de 36 % des parts de la société MAX & MOORE B.V pour - 2 938 252,54 €.

(4) Le résultat de cession de - 94 138 745,67 € est lié à un programme de cession d'actions foncières.

## 15. Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	
Contrats futures	Néant
Gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant
<b>Nature de l'engagement sur les actifs financiers</b>	<b>Montant</b>
Marchés réglementés	Néant
Gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

## 16. Tableau d'affectation du résultat

OPCIMMO (toutes parts confondues)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	65 361 199,94	57 018 470,15
Régularisation du résultat net	-7 886 040,27	-57 806,68
Résultat sur cession d'actifs	-154 283 873,18	-14 030 764,88
Régularisation des cessions d'actifs	10 306 586,45	-81 865,78
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>- 86 502 127,06</b>	<b>42 848 032,81</b>
Report des résultats nets	169 560 239,05	163 863 092,94
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-26 290 389,88	-1 261 823,09
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>143 269 849,17</b>	<b>162 601 269,85</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>56 767 722,11</b>	<b>205 449 302,66</b>
Distribution	7 320 597,46 <sup>(2)</sup>	21 660 156,31
Report des résultats nets antérieurs		183 789 146,35
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>		<b>205 449 302,66</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69. (2) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2023 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

### PREM OPCIMMO

FRO011063353	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	47 015 696,86	39 869 715,40
Régularisation du résultat net	-4 631 868,86	94 589,16
Résultat sur cession d'actifs	-112 972 473,62	-9 910 532,31
Régularisation des cessions d'actifs	6 799 502,26	8 936,52
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-63 789 143,36</b>	<b>30 062 708,77</b>
Report des résultats nets	120 934 587,25	114 317 802,71
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-15 164 178,74	-70 271,57
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>105 770 408,51</b>	<b>114 247 531,14</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>41 981 265,15</b>	<b>144 310 239,91</b>
Distribution	5 399 600,31 <sup>(2)</sup>	15 434 336,60
Report des résultats nets antérieurs		128 875 903,31
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		0,00
Incorporation au capital		0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>144 310 239,91</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69. (2) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2023 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

**LCL OPCIMMO**

<b>FRO011066794</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Résultat net	10 572 439,64	9 691 228,66
Régularisation du résultat net	-1 739 412,99	42 007,43
Résultat sur cession d'actifs	-24 487 772,26	-2 367 984,19
Régularisation des cessions d'actifs	2 360 731,17	-43 532,14
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-13 294 014,44</b>	<b>7 321 719,76</b>
Report des résultats nets	27 918 021,95	27 875 253,94
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		-101 303,89
Régularisation sur les comptes de reports	-5 911 008,96	
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>22 007 012,99</b>	<b>27 773 950,05</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>8 712 998,55</b>	<b>35 095 669,81</b>
Distribution	1 125 378,70 <sup>(2)</sup>	3 569 129,01
Report des résultats nets antérieurs		31 526 540,80
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>35 095 669,81</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69. (2) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2023 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

**OPCIMMO P**

<b>FR0011066802</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Résultat net	4 815 212,45	4 829 752,91
Régularisation du résultat net	-1 241 242,42	-130 351,90
Résultat sur cession d'actifs	-9 762 838,74	-1 154 608,24
Régularisation des cessions d'actifs	809 918,49	-9 720,01
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-5 378 950,22</b>	<b>3 535 072,76</b>
Report des résultats nets	13 147 306,71	14 010 620,17
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	-4 279 055,45	-661 712,22
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>8 868 251,26</b>	<b>13 348 907,95</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>3 489 301,04</b>	<b>16 883 980,71</b>
Distribution	455 346,22 <sup>(2)</sup>	1 687 642,88
Report des résultats nets antérieurs		15 196 337,83
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>16 883 980,71</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69. (2) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2023 & sous réserve de l'approbation de l'AG

**OPCIMMO VIE**

<b>FRO011066778</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Résultat net	110 255,64	97 741,97
Régularisation du résultat net	-23 296,22	-5 338,45
Résultat sur cession d'actifs	-236 217,70	-20 421,38
Régularisation des cessions d'actifs	18 381,17	-2 472,69
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-130 877,11</b>	<b>69 509,45</b>
Report des résultats nets	431 046,71	459 442,77
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	-113 795,28	-58 639,32
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>317 251,43</b>	<b>400 803,45</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>186 374,32</b>	<b>470 312,90</b>
Distribution	11 067,37 <sup>(2)</sup>	37 592,86
Report des résultats nets antérieurs		432 720,04
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>470 312,90</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69. (2) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2023 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

**SG OPCIMMO**

<b>FRO011066091</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Résultat net	2 441 368,85	2 212 260,48
Régularisation du résultat net	-251 758,36	-58 712,92
Résultat sur cession d'actifs	-5 803 105,19	-498 487,53
Régularisation des cessions d'actifs	318 053,36	-35 077,46
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-3 295 441,34</b>	<b>1 619 982,57</b>
Report des résultats nets	6 078 617,81	6 258 481,85
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	-822 351,45	-369 896,09
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>5 256 266,36</b>	<b>5 888 585,76</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 960 825,02</b>	<b>7 508 568,33</b>
Distribution	277 255,90 <sup>(2)</sup>	801 582,59
Report des résultats nets antérieurs		6 706 985,74
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>7 508 568,33</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69. (2) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2023 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

**OPCIMMO I**

<b>FRO011066760</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Résultat net	406 226,50	317 770,73
Régularisation du résultat net	1 538,58	
Résultat sur cession d'actifs	-1 021 465,67	-78 731,23
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-613 700,59</b>	<b>239 039,50</b>
Report des résultats nets	1 050 658,62	941 491,50
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>1 050 658,62</b>	<b>941 491,50</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>436 958,03</b>	<b>1 180 531,00</b>
Distribution	51 948,95 <sup>(2)</sup>	129 872,37
Report des résultats nets antérieurs		1 050 658,63
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>1 180 531,00</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69. (2) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2023 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

## 17. Tableau des filiales et des participations

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
SHTE	100,00 %	100,00 %	99 981 €	15 740 717 €	85 007 €	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	148 552 811 €	25 574 101 €	-16 885 446 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	20,26 %	20,26 %	153 041 877 €	26 277 824 €	19 042 914 €	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	11 474 600 €	9 833 604 €	-47 054 307 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	2 662 000 €	0 €	-38 551 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	279 400 €	0 €	93 343 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	78 800 000 €	12 407 342 €	4 970 294 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	13 000 000 €	12 764 081 €	-27 422 368 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMO CARE	19,79 %	19,79 %	272 294 575 €	99 417 596 €	68 571 794 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00 %	100,00 %	1 767 000 €	-79 648 €	-413 478 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	51 817 600 €	38 797 349 €	-134 608 757 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34 %	21,34 %	35 149 871 €	0 €	-1 931 514 €	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00 %	50,00 %	11 068 000 €	8 712 386 €	1 604 402 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92 %	94,92 %	99 956 €	4 740 837 €	1 592 400 €	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84 %	94,84 %	103 093 €	1 955 946 €	174 362 €	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,78 %	94,78 %	258 829 €	3 223 871 €	399 189 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85 %	94,85 %	126 705 €	470 099 €	10 592 904 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SAS Red Park Limonest	94,86 %	94,86 %	115 856 €	2 425 309 €	216 440 €	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention de l'immeuble Vivacity (société vendue en sept-23)
SCI Parc Avenue	45,00 %	45,00 %	6 835 800 €	7 596 543 €	-25 313 794 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SAS Joliette Bâtiments	50,00 %	50,00 %	581 406 €	14 734 798 €	-8 081 983 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50 %	23,50 %	12 863 000 €	6 856 974 €	-54 473 531 €	Détention de la VEFA Evidence
SCI HoLD	20,00 %	20,00 %	154 481 357 €	87 612 259 €	-154 780 966 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00 %	44,00 %	31 023 000 €	809 198 €	-111 971 125 €	Détention de la VEFA Hekla
Rotali B.V	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention Allianz Tower Rotterdam (société vendue en sept-23)
SCI Antony 501	47,00 %	47,00 %	1 950 320 €	6 086 324 €	1 394 055 €	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	47,00 %	47,00 %	1 470 720 €	4 534 358 €	446 010 €	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	47,00 %	47,00 %	3 047 637 €	6 440 912 €	-372 977 €	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	47,00 %	47,00 %	4 349 802 €	9 411 298 €	721 116 €	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ALICE	31,06 %	31,06 %	26 967 042 €	23 021 624 €	-7 161 586 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	15 697 010 €	12 943 586 €	-6 180 611 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	6 525 260 €	11 056 357 €	-6 585 948 €	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00 %	27,00 %	8 086 916 €	6 983 553 €	1 052 130 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI UBERSEERING	50,00 %	50,00 %	11 068 000 €	8 712 386 €	1 604 402 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SFF28	100,00 %	100,00 %	113 178 191 €	9 958 493 €	-21 145 304 €	Détention de l'immeuble F28
SCI West Bridge	19,42 %	19,42 %	15 291 606 €	14 133 341 €	-25 363 513 €	Détention de WestBridge

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
Nexus 2	100,00 %	100,00 %	201 893 600 €	1 578 502 €	-12 539 183 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JDL3	100,00 %	100,00 %	7 441 000 €	1 333 890 €	88 388 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JDL4	100,00 %	100,00 %	3 779 500 €	767 414 €	61 122 €	Détention de Jardin du lou 2
SCI George Landy	100,00 %	100,00 %	6 119 557 €	8 858 038 €	-826 254 €	Détention de l'immeuble Curve
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-15 272 €	
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-199 571 €	Détention de l'immeuble Villejuif B4 (VEFA)
Max & Moore BV	64,00 %	100,00 %	100 €	2 381 375 €	-5 550 678 €	Détention de l'immeuble Max & Moore
SAS Immomulti	100,00 %	100,00 %	1 000 €	87 €	-186 813 €	Détention de SAS Lyon
SAS Lyon	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Transfert universel de Patrimoine à Immomulti
SCI MAHAJUNGA	8,00 %	8,00 %	151 052 860 €	40 101 966 €	-116 293 950 €	Détention de l'immeuble Majunga
Immo Invest HoldCo	100,00 %	100,00 %	9 648 201 €	0 €	-339 187 €	Détention de BOC Frankfurt Management GMBH, North I S.à.r.l., North II S.à.r.l., Mosbach Immobilien S.à.r.l, Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l, Rotenburg Immobilien S.à.r.l, Bad Urach Immobilien S.à.r.l et REALITNI
BOC Frankfurt Management S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	25 000 €	5 788 249 €	-5 076 120 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 S.à.r.l	94,00 %	94,00 %	12 500 €	-258 488 €	165 130 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Square 41
Silizium PropCo	50,87 %	50,87 %	478 350 €	0 €	1192 829 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Silizium
North I S.à.r.l	76,28 %	76,28 %	3 212 500 €	0 €	-704 500 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 212 500 €	0 €	-1 090 081 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	88,74 %	88,74 %	10 000 €	12 734 884 €	3 047 985 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	452 039 €	1 497 085 €	-484 728 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	362 304 €	2 633 225 €	-354 949 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	565 192 €	1 089 610 €	-939 158 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	197 947 €	734 344 €	-126 562 €	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45 %	19,45 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
Realitni 1	4,38 %	4,38 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque
Amundi ENZA Real Estat	21,93 %	21,93 %	167 718 535 €	56 370 236 €	-32 385 299 €	Détention d'immeubles en Allemagne
Immo Invest HoldCo 2	100,00 %	100,00 %	21 581 097 €	0 €	-3 854 871 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany Nord 1 S.à.r.l, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomangement GmbH
SH18	100,00 %	100,00 %	42 420 €	66 090 668 €	9 543 333 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00 %	100,00 %	10 000 000 €	9 087 942 €	4 362 872 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 S.à.r.l	89,90 %	89,90 %	1 660 095 €	1 156 429 €	-13 933 068 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria QBC S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	1 161 150 €	0 €	-29 025 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomangement GmbH	100,00 %	100,00 %	35 000 €	0 €	7 839 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	100,00 %	100,00 %	8 271 €	5 170 341 €	715 626 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00 %	100,00 %	2 500 190 €	282 756 €	-5 112 288 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l, Atrium Holding, Cloud Office Holding et Almudena, GC DBI S.à.r.l, GC DBII S.à.r.l, PiSolutions - Amundi Realti
De Rotterdam PropCo Lux	30,00 %	30,00 %	12 600 €	30 481 453 €	3 074 209 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
Wiggum S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	12 500 €	11 296 293 €	2 939 952 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l	50,00 %	50,00 %	1 625 000 €	7 118 032 €	-959 215 €	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding BV	25,00 %	25,00 %	40 018 004 €	0 €	-6 585 707 €	Détention de l'actif Atrium
<i>Atrium north tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	10 910 006 €	4 469 178 €	-21 690 283 €	Détention d'Atrium north tower
<i>Atrium centre tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	24 123 414 €	19 345 330 €	-37 406 523 €	Détention d'Atrium centre tower
<i>Atrium south tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	19 524 203 €	7 211 844 €	-29 225 552 €	Détention d'Atrium south tower
Cloud Office Holding BV.	51,00 %	51,00 %	43 597 419 €	0 €	-25 893 721 €	Détention de Mister T Investment
<i>Mister T Investment</i>	51,00 %	51,00 %	12 500 €	9 072 826 €	-19 446 984 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Almudena Holding	100,00 %	100,00 %	5 012 000 €	0 €	-883 114 €	Détention d'Accor Invest
GC DB I S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	805 000 €	7 170 225 €	469 055 €	Détention de Grand Central building B
GC DB II S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	925 000 €	7 936 540 €	165 876 €	Détention de Grand Central building A
PI Solutions - Amundi Realti	44,42 %	44,42 %	45 424 201 €	0 €	-8 470 276 €	Détention d'actifs immobiliers européens
<b>Immo Invest HoldCo 5</b>	100,00 %	100,00 %	12 597 660 €	0 €	669 154 €	Détention de la PropCo Ink , BBW 1 S.à.r.l, BBW 2 S.à.r.l, Caffamacherreihe Propco S.à.r.l, Schillerstrasse Propco S.à.r.l, Booktorkai Propco S.à.r.l, CBC Projekt GMBH, Mulernstrable et Hotel AM Kanzleram
BBW 1 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 1
BBW 2 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 2
INK Hotel PropCo S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	2 618 060 €	2 566 358 €	-2 301 718 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 793 285 €	5 795 781 €	-24 701 617 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 238 204 €	4 821 587 €	-16 076 467 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 020 416 €	4 424 515 €	-31 189 648 €	Détention Brooktorkai
CBC Projekt GMBH	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Blench Carré
Mulernstrable	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Zalando
Hotel AM Kanzleram	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Steigenberger

## X. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI

### A Etat du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2023	Exercice 2022
Revenus locatifs	6.1	344 777	332 139
Charges locatives refacturées	6.2	-63 728	-54 333
Charges sur immeubles	6.2	-60 741	-56 578
Autres produits et charges sur immeubles	6.3	-4 269	-1 128
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>		<b>216 039</b>	<b>220 099</b>
Honoraires et charges externes	6.4	-88 824	-103 055
Autres frais généraux		-17 459	-19 182
Autres produits et charges d'exploitation	6.5	282	442
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>110 039</b>	<b>98 304</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		-43 667	185
Résultat de cession des autres actifs	6.6	-173 214	-25 590
Autres produits et charges opérationnels		-9 466	-19 413
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	-814 156	-188 500
Dépréciation des immobilisations incorporelles	5.1	-55 500	16 500
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>-985 964</b>	<b>-118 514</b>
Dividendes et provisions sur titres non consolidés		16 799	16 757
Coût de l'endettement financier net	6.7	-8 502	-28 264
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	6.8	124 219	-108 257
Autres produits et charges financiers	6.8	611	3 601
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.2	-190 305	-22 753
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>-1 043 142</b>	<b>-257 430</b>
Produit / (Charge) d'impôt	6.9	655	-1 818
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>-1 042 487</b>	<b>-259 248</b>
dont			
Part du groupe		-784 645	-276 759
Participations ne donnant pas le contrôle		-257 842	17 511
Résultat net par action <sup>(1)</sup>			
Résultat net dilué par action <sup>(1)</sup>			

En milliers d'euros	Exercice 2023	Exercice 2022
Résultat net	-1 042 487	-259 248
Autres éléments du résultat global	0	0
• Autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en "Résultat net"	0	0
Ecart de conversion	0	0
• Autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en "Résultat net"	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>	<b>-1 042 487</b>	<b>-259 248</b>
dont		
Part du groupe	-784 645	-276 759
Participations ne donnant pas le contrôle	-257 842	17 511
Résultat global par action <sup>(1)</sup>		
Résultat global dilué par action <sup>(1)</sup>		

(1) La présentation du résultat par action prévu par la norme IAS 33 n'est pas pertinente dans le cadre de la SPPICAV.

## B Etat consolidé de la situation financière

### ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles de placement	5.1	3 820 107	5 455 716
Immobilisations incorporelles	5.1	0	83 500
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	616 167	851 003
Autres actifs non courants (y compris dérivés)	5.4	524 065	239 578
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>4 960 339</b>	<b>6 629 797</b>
Clients et comptes rattachés	5.5	42 637	66 403
Autres créances et comptes de régularisation	5.5	113 711	388 823
Actifs financiers courants	5.6	125 841	385 978
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	2 124 439	3 105 034
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>2 406 627</b>	<b>3 946 238</b>
Actifs destinés à être cédés	5.9	364 694	107 400
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>7 731 660</b>	<b>10 683 435</b>

### PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Capital	5.8	5 233 177	6 654 017
Primes	5.8	173 325	998 834
Réserves consolidées		744 078	381 020
Résultat consolidé		-784 645	-276 759
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>5 365 935</b>	<b>7 757 112</b>
<b>PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>		<b>569 249</b>	<b>871 834</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>5 935 184</b>	<b>8 628 945</b>
Emprunts et dettes financières	5.10	925 136	1 422 806
Provisions		8 733	9 015
Dépôts et cautionnements	5.10	14 489	16 368
Impôts différés passifs	6.9	977	6 844
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>949 336</b>	<b>1 455 032</b>
Emprunts et dettes financières	5.10	520 826	313 663
Autres passifs financiers	5.11	126 008	104 018
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12	61 965	84 446
Dettes fiscales	5.13	31 845	36 782
Autres dettes	5.12	106 497	60 549
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>847 140</b>	<b>599 458</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.9	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>7 731 660</b>	<b>10 683 435</b>

## C Tableau de flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Exercice 2023	Exercice 2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 042 487	-259 248
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</b>	<b>1 168 713</b>	<b>363 261</b>
Provisions nettes	57 115	-16 918
Variations de juste valeur des immeubles de placement	814 156	188 500
Variations de juste valeur des autres actifs et passifs	-121 030	106 879
Elimination de la charge d'impôt	-655	1 818
Plus ou moins-values de cession d'actifs	216 880	25 405
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	190 305	22 753
Elimination du coût de l'endettement financier net	8 502	28 264
Autres éléments	3 440	6 560
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>126 226</b>	<b>104 013</b>
Impôts versés	-6 914	993
Variation du BFR d'exploitation	-13 367	107
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>105 946</b>	<b>105 113</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	-21 988	-38 911
Produits de cession d'immeubles de placement	198 133	92 100
Décaissements liés aux travaux en cours	-28 207	-15 460
Acquisitions d'autres actifs non courants	0	0
Cessions d'autres actifs non courants	162 095	1 361
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-6 598	-8 664
Variation nette des actifs et passifs financiers courants	275 118	-89 828
Autres flux d'investissements	0	0
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>578 553</b>	<b>-59 402</b>
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	-20 451	-13 405
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-28 903	-39 141
Augmentations (réductions) de capital	-1 586 044	-178 526
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments dérivés	40 291	2 335
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments dérivés	-130 256	-221 591
Intérêts financiers versés	-36 738	-32 780
Intérêts financiers reçus	30 066	7 081
Autres flux liés aux opérations de financement	7 310	42 180
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-1 724 727</b>	<b>-433 847</b>
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	0	0
Effet des variations de la juste valeur sur la trésorerie	59 634	-7 195
Effet du reclassement de la trésorerie des actifs destinés à être cédés	0	0
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-980 594</b>	<b>-395 331</b>
Trésorerie à l'ouverture	3 105 034	3 500 364
Trésorerie à la clôture	2 124 439	3 105 034

## D Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital et primes	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres consolidés part du Groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 31/12/2021</b>	<b>8 074 981</b>	<b>150 344</b>	<b>8 225 325</b>	<b>884 645</b>	<b>9 109 970</b>
Résultat net de la période		-276 759	-276 759	17 511	-259 248
Ecarts de conversion					
Autres éléments du résultat global					
<b>Résultat global de la période</b>		<b>-276 759</b>	<b>-276 759</b>	<b>17 511</b>	<b>-259 248</b>
Opérations sur capital	-178 526		-178 526	-2 684	-181 211
Dividendes versés		-13 405	-13 405	-39 141	-52 546
Variations de périmètre		477	477	11 503	11 980
Autres mouvements <sup>(1)</sup>	-243 604	243 604			
<b>Capitaux propres 31/12/2022</b>	<b>7 652 851</b>	<b>104 261</b>	<b>7 757 112</b>	<b>871 834</b>	<b>8 628 945</b>
Résultat net de la période		-784 645	-784 645	-257 842	-1 042 487
Ecarts de conversion					
Autres éléments du résultat global					
<b>Résultat global de la période</b>		<b>-784 645</b>	<b>-784 645</b>	<b>-257 842</b>	<b>-1 042 487</b>
Opérations sur capital	-1 586 044		-1 586 044	-27 707	-1 613 752
Dividendes versés		-20 451	-20 451	-28 903	-77 062
Variations de périmètre		-36	-36	11 868	11 831
Autres mouvements <sup>(1)</sup>	-660 305	660 305			
<b>Capitaux propres 31/12/2023</b>	<b>5 406 502</b>	<b>-40 567</b>	<b>5 365 935</b>	<b>569 249</b>	<b>5 935 184</b>

(1) Présentation en capital des différences d'estimation comptabilisées dans le résultat consolidé.

## E Notes annexes

### Note 1. **Éléments significatifs de l'exercice 2023.**

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes consolidés.

### Note 2. **Principes et méthodes comptables**

#### **Note 2.1. Informations relatives à l'entreprise**

OPCIMMO est une SPICCAV de droit français qui a été agréé par l'AMF sous le numéro SPI20110014 en date du 27 mai 2011. Le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur à Paris 15.

En date du 29 avril 2023, le Conseil d'administration a arrêté les états financiers consolidés d'OPCIMMO pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023.

#### **Note 2.2. Principes de préparation des états financiers**

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2023 du groupe OPCIMMO ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union Européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023.

#### *2.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023*

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs les actifs et passifs provenant d'une même transaction  
Ces amendements indiquent que l'impôt différé doit être enregistré pour les transactions où l'entreprise comptabilise simultanément un actif et un passif, comme dans le cas des contrats de location.
- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.  
Ces amendements ont pour but de définir l'estimation comptable comme "un montant monétaire figurant dans les états financiers et soumis à des incertitudes quant à son évaluation".
- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables.  
Ces amendements ont pour objectif de préciser les indications à inclure dans les états financiers concernant les méthodes comptables significatives.
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.
- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).  
Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023.

#### *2.2.2. Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022*

Les nouvelles normes, interprétations et amendements applicables par anticipation au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et obligatoires au 31 décembre 2023 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) ;

Le groupe n'a pas appliqué ces dispositions par anticipation et ne prévoit pas d'impacts significatifs.

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiés par l'IASB et présentés ci-dessous sont applicables selon l'IASB aux 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs.
- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité.
- Amendement à la norme IFRS 16 – passif de location dans le cadre d'une cession de bail ;

L'entrée en vigueur de ces amendements est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou amendements par anticipation et ne prévoit pas d'impacts significatifs.

### **Note 2.3. Comptes consolidés – Base de préparation**

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'OPCIMMO et de ses filiales au 31 décembre 2023.

Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des autres actifs financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche sauf indication contraire.

### **Note 2.4. Recours à des jugements et des estimations significatives**

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

- Immeubles de placement :

Le Groupe fait procéder à une évaluation trimestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites au paragraphe 2.10. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles ;

- Instruments financiers :

Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13 décrits au paragraphe 2.16.

### **Note 2.5. Premiers comptes IFRS du Groupe**

Les comptes consolidés ont été préparés en application de la norme IFRS 1 "Première adoption des Normes Internationales d'information financière".

La date de transition adoptée par le Groupe est le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

En raison du non-dépassement des seuils légaux, le Groupe ne préparait pas d'états financiers consolidés selon un autre référentiel, antérieurement à la date de transition. Ainsi il n'a pas été établi de tableaux de réconciliation.

La norme IFRS 1 prévoit des exceptions à l'application rétrospective des normes IFRS à la date de transition ; celles retenues par le Groupe sont les suivantes :

- Dérogation aux dispositions d'IAS 21 "Effets des variations des cours des monnaies étrangères" pour les montants cumulés des différences de conversion qui existent à la date de transition aux IFRS. Ainsi, le montant cumulé des différences de conversion pour toutes les activités à l'étranger a été remis à zéro à la date de transition ;

- Regroupements d'entreprises : non-retraitement des regroupements d'entreprises intervenus avant la date de transition aux IFRS ;

### **Note 2.6. Périmètre et méthode de consolidation**

#### **2.6.1. Périmètre de consolidation**

Les comptes consolidés de OPCIMMO regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle, contrôle conjoint ou sous influence notable.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle. Elle est déconsolidée à partir de la date à laquelle le Groupe perd le contrôle de celle-ci.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : "un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci".

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

### 2.6.2. Méthode de consolidation

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- Contrôle exclusif : consolidation globale.

Le Groupe contrôle la filiale s'il détient le pouvoir sur elle, est exposé ou a droit à des rendements variables et a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient. Ainsi, le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'il a des droits effectifs lui conférant la capacité de diriger les "activités pertinentes" de cette entité, c'est-à-dire les activités qui ont une incidence significative sur les rendements de l'entité :

- Contrôle conjoint et influence notable : consolidation par mise en équivalence.

Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des partenaires partageant le contrôle concernant les activités pertinentes qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires.

L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politiques financière et opérationnelle d'une entité, sans toutefois exercer un contrôle exclusif ou conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité.

Selon la mise en équivalence, les participations dans les entreprises associées ou dans les coentreprises sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part dans le résultat de l'entité générée après la date d'acquisition.

- Aucune influence : société non consolidée.

Les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l'actif du bilan sous la rubrique "Participations dans les entreprises associées et coentreprises" et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée.

### 2.6.3. Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés.

## Note 2.7. Comptabilisation des regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Le Groupe comptabilise tout regroupement d'entreprises par l'application de la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée (prix d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués généralement à leur juste valeur à la date de l'acquisition.

Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s'ils sont représentatifs d'une obligation actuelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable. Pour chaque regroupement d'entreprise, l'acquéreur doit évaluer toute participation ne donnant pas le contrôle détenu dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur à la date d'acquisition, soit à la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entreprise acquise.

Tout excédent de la contrepartie transférée et du montant de la participation ne donnant pas le contrôle sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge dans la rubrique "Honoraires et charges externes".

À noter que la norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition.

Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Concernant le traitement des impôts différés actifs, un gain en compte de résultat sur les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation doit être comptabilisé.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistrée directement en résultat de l'exercice.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des process acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise.

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater du goodwill.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 §15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

### **Note 2.8. Conversion des monnaies étrangères**

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation d'OPCIMMO. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les filiales étrangères du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

A la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

A la date de clôture, les actifs et passifs de ces filiales sont convertis dans la monnaie de présentation de OPCIMMO, l'euro, au taux de change en vigueur à la date de clôture et leurs comptes de résultat sont convertis au taux de change moyen pondéré pour l'année.

Les écarts de change résultant de cette conversion sont comptabilisés en autres éléments du résultat global. Lors de la sortie d'une activité à l'étranger, le montant cumulé des écarts de change différés figurant dans la composante distincte des capitaux propres relatifs à cette activité à l'étranger est comptabilisé dans le compte de résultat.

### **Note 2.9. Immobilisations incorporelles**

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue.

Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indice de perte de valeur.

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

### **Note 2.10. Immeubles de placement**

Les actifs immobiliers sont initialement enregistrés au coût puis ils sont évalués à leur juste valeur sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion, hors frais et droits de mutation. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs du Groupe. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

Le Groupe 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.

Les évaluations sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode par comparaison.

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

Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, les recommandations AMF du 8 février 2010 et selon les normes de la RICS. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

Ces justes valeurs sont déterminées en respectant les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13. Par ailleurs, compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (tels que les taux de croissance des loyers, taux de capitalisation), les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS 13.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Le Groupe valorise les immeubles en cours de construction à la juste valeur 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 juste valeur de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

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

## **Note 2.11. Contrats de location**

### *2.11.1. Contrats de location*

Conformément à la norme IFRS 16, le Groupe distingue deux catégories de contrats de location :

- Contrat de location – financement, lorsque le contrat de location a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;
- Contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location - financement.

### *2.11.2. Traitement des paliers et des franchises de loyers*

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de chaque exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

En conséquence, les loyers inscrits au compte de résultat diffèrent des loyers quittancés.

Lors de la cession d'un actif, le solde de la créance née de la linéarisation des avantages consentis aux locataires (principalement franchises et paliers) est intégralement repris et comptabilisé dans le résultat de cession.

### *2.11.3. Droits d'entrée*

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. A ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

### *2.11.4. Indemnités de résiliation*

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

### *2.11.5. Indemnité d'éviction*

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

- Remplacement d'un locataire :

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier ou de maintenir le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que l'augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, la dépense est passée en charge ;

- Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place :

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

## **Note 2.12. Clients et autres débiteurs**

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables. Une estimation du montant de la dépréciation est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance ne pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

## **Note 2.13. Actifs non courants et passifs destinés à être cédés**

La norme IFRS 5 "Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées" précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- Un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- L'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- Il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières

Lorsque la cession porte sur une activité complète, les actifs et passifs consolidés, comptabilisés le cas échéant dans des filiales destinées à être cédées, sont présentés distinctement à l'actif du bilan (Actifs destinés à être cédés) et au passif du bilan (Passifs liés aux actifs destinés à être cédés). Le résultat net correspondant est isolé au compte de résultat sur la ligne "Résultat net des activités abandonnées".

## Note 2.14. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés si l'impact est significatif.

## Note 2.15. Impôts exigibles et différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs (utilisation ou cession).

Le passif d'impôt différé concernant les immeubles de placement évalués à la juste valeur reflète les conséquences fiscales du recouvrement des actifs immobiliers en fonction de la stratégie de cession dont le Groupe s'attend à appliquer.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour ceux

- Qui se rattachent à des opérations comptabilisées directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global. Dans ces cas, les impôts correspondants sont imputés sur les capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global ;
- Issus de regroupements d'entreprises.

## Note 2.16. Actifs et passifs financiers

### 2.16.1. Évaluation et comptabilisation des 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 en juste valeur sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées à la juste valeur 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 juste valeur 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 juste valeur 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.

---

A l'exception des prêts, dépôts, cautionnement et créances qui sont comptabilisés à leur coût amorti, tous les actifs financiers sont comptabilisés à la juste valeur et leur variation est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.

#### *2.16.2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers*

A l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur puis sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif (TIE).

- Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en charge dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

- Evaluation et comptabilisation des dérivés

L'ensemble des instruments dérivés est comptabilisé au bilan et est évalué à la juste valeur. La variation de juste valeur des instruments dérivés est enregistrée en résultat de la période.

#### *2.16.3. Date de comptabilisation : négociation ou règlement*

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers : dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ceux-ci sont souvent renouvelés quelques jours avant leur paiement. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Le Groupe applique les règles suivantes :

- Les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;

- Les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

#### **Note 2.17. Information sectorielle**

La norme IFRS 8 requiert la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels du Groupe.

Les secteurs opérationnels sont identifiés à partir du reporting interne utilisé par le management pour allouer les ressources aux différents secteurs opérationnels et en évaluer les performances. L'activité du Groupe est multi-locale, et le reporting interne présente des données au niveau pays.

Les différents secteurs opérationnels retenus par le Groupe sont présentés dans la Note 3 de la présente annexe.

#### **Note 2.18. Risques climatiques**

Le fonds OPCIMMO est classifié article 8 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (règlement Disclosure sur la durabilité des investissements).

- L'objectif et la politique d'investissement du Fonds OPCIMMO prennent en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

- Le Fonds OPCIMMO peut investir partiellement dans des actifs qui contribuent à un ou plusieurs objectif(s) Environnemental (aux) prescrit(s) à l'article 9 du Règlement sur la Taxonomie. Le fonds ne prend toutefois actuellement aucun engagement quant à une proportion minimale.

L'exposition actuelle du fonds OPCIMMO aux conséquences du changement climatique est limitée. OPCIMMO considère que l'évaluation du risque climatique est correctement prise en compte dans ses états financiers et qu'elle est cohérente avec ses engagements pris.

Le principal risque comptable identifié pour le fonds découlant des obligations et engagements sur le climat porte sur la valorisation des actifs immobiliers de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue IAS 40.

Au 31 décembre 2023, les impacts du changement climatique sur les états financiers du fonds OPCIMMO, principalement évalués dans les expertises des immeubles, sont considérés avoir été correctement appréhendés.

### Note 3. Informations sectorielles

#### Note 3.1. Informations au titre de l'exercice 31 décembre 2023

En milliers d'euros	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Revenus locatifs	Coût de revient direct des revenus locatifs	Revenus locatifs nets	Revenus locatifs	Coût de revient direct des revenus locatifs	Revenus locatifs nets
France	213 116	-92 107	121 009	218 534	-76 824	141 709
Allemagne	77 046	-26 622	50 424	65 577	-22 509	43 069
Pays-Bas	17 240	-4 481	12 759	16 081	-3 777	12 304
Luxembourg	20 667	-4 377	16 290	26 621	-6 551	20 070
Autres pays	16 707	-1 150	15 557	5 326	-2 379	2 947
<b>Total Groupe</b>	<b>344 777</b>	<b>-128 737</b>	<b>216 039</b>	<b>332 139</b>	<b>-112 040</b>	<b>220 099</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
France	1 595 295	2 844 586
Allemagne	1 308 100	1 364 300
Pays-Bas	223 000	344 000
Luxembourg	312 560	481 430
Autres pays	381 153	421 400
<b>JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>3 820 107</b>	<b>5 455 716</b>

## Note 4. Périmètre de consolidation

À la clôture, le périmètre de consolidation se présente comme suit :

Unités	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
QBC BETA SP IMMOMANAGEMENT GMBH	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
QBC IMMOBILIEN GMBH & CO BETA KG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
RIESSSTRASSE 16 GMBH	100,00 %	88,74 %	IG	100,00 %	88,74 %	IG
AMM KAPSTADTRING	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
OPCIMMO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	ME	30,86 %	30,86 %	ME
SCI AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	ME	51,00 %	51,00 %	ME
COLISEE PROPCO SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PATIO BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	ME	40,00 %	40,00 %	ME
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	IG	60,00 %	60,00 %	IG
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
IMMOCARE	19,79 %	19,79 %	ME	19,79 %	19,79 %	ME
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SHTE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SH18	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI UBERSEERING	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SCI RED PARK MARSEILLE	94,84 %	94,84 %	IG	94,84 %	94,84 %	IG
SAS RED PARK GENNEVILIERS	94,92 %	94,92 %	IG	94,92 %	94,92 %	IG
SCI RED PARK ISLE D'ABEAU	94,85 %	94,85 %	IG	94,85 %	94,85 %	IG
SCI RED PARK VITROLLES	94,78 %	94,78 %	IG	94,78 %	94,78 %	IG
SCI RED PARK LIMONEST	94,86 %	94,86 %	IG	94,86 %	94,86 %	IG
SCI VILLIOT				100,00 %	100,00 %	IG
SCI PARC AVENUE	45,00 %	45,00 %	IG	45,00 %	45,00 %	IG
SCI HOLD (CŒUR DEFENSE)	20,00 %	20,00 %	ME	20,00 %	20,00 %	ME
SCI EVI-DANCE	23,50 %	23,50 %	ME	23,50 %	23,50 %	ME
SAS JOLIETTE BATIMENTS	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SCI HEKLA	44,00 %	44,00 %	ME	44,00 %	44,00 %	ME
SCI ANTONY 501	47,00 %	47,00 %	IG	47,00 %	47,00 %	IG
SCI CERGY 502	47,00 %	47,00 %	IG	47,00 %	47,00 %	IG
SCI EVRY 503	47,00 %	47,00 %	IG	47,00 %	47,00 %	IG
SCI VILLEBON 504	47,00 %	47,00 %	IG	47,00 %	47,00 %	IG
IMMOMULTI SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Alice (AREELI)	31,06 %	31,06 %	IG	31,06 %	31,06 %	IG
TIKEHAU ITALY RETAIL FUND 1 SCSp	21,43 %	21,43 %	ME	21,43 %	21,43 %	ME
NEXUS 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
FONDS AREPE	21,93 %	21,93 %	ME	21,93 %	21,93 %	ME
IMMO INVEST HOLDCO 1	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SILIZIUM PROPCO	50,87 %	50,87 %	ME	50,87 %	50,87 %	ME
SFF28	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SQUARE 41 SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
NORTH 88 I SARL	76,28 %	76,28 %	IG	76,28 %	76,28 %	IG
NORTH 88 II SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO GERMANY NORD 1	89,90 %	89,90 %	IG	89,90 %	89,90 %	IG
IMMO AUSTRIA SOLARIS				100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG

Unités	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
BOC FRANKFURT MANAGEMENT SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
DE ROTTERDAM PROPCO LUX	30,00 %	30,00 %	ME	30,00 %	30,00 %	ME
IMMO LUX ESPACE PETRUSSE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MOSBACH IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	90,00 %	90,00 %	IG
BAD MERGENTHEIM IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	90,00 %	90,00 %	IG
ROTENBURG IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	90,00 %	90,00 %	IG
BAD URACH IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	90,00 %	90,00 %	IG
IMMO AUSTRIA QBC SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
WIGGUM SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ATRIUM HOLDING BV	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
CLOUD OFFICE HOLDING BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
IMMO AUSTRIA 3				100,00 %	100,00 %	IG
ALMUDENA HOLDINGS SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 5	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
INK HOTEL PROPCO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCHILLERSTRASSE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
BROOKTORKAI PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
CAFFAMACHERREIHE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MR T INVESTMENTS BV	100,00 %	51,00 %	IG	100,00 %	51,00 %	IG
ROTALI BV				100,00 %	100,00 %	IG
WHITE KNIGHT C GROLEE-C. 2013 SAS	27,00 %	27,00 %	ME	27,00 %	27,00 %	ME
JARDIN DU LOU 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
JARDIN DU LOU 4	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SAS LYON				100,00 %	100,00 %	IG
SCI G. LANDY	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	ME	18,00 %	18,00 %	ME
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	ME	18,00 %	18,00 %	ME
MAX & MOORE BV	64,00 %	64,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
GC DB I GMBH	40,40 %	40,40 %	IG	40,40 %	40,40 %	IG
GC DB II GMBH	40,40 %	40,40 %	IG	40,40 %	40,40 %	IG
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
PI SOLUTIONS - AMUNDI REALTI	44,42 %	44,42 %	ME	44,42 %	44,42 %	ME

Nomenclature des méthodes de consolidation :

NI Non Intégrée  
IG Intégration Globale  
MEE Mise En Equivalence

Les variations de périmètre de l'exercice 2023 se présentent comme suit :

- La cession des entités VILLIOT et ROTALI BV ;
- La fusion de l'entité SAS LYON dans IMMOMULTI SAS ;
- La cession de 36% des titres de participation de l'entité MAX & MOORE BV ;
- Les entités IMMO AUSTRIA SOLARIS et IMMO AUSTRIA 3 ont été liquidées en 2023.

## Note 4.1. Principaux événements 2023

### 4.1.1. Événements significatifs de l'exercice 2023

La performance d'OPCIMMO en 2023, s'établit à -11,84% dividendes réinvestis contre -2,46 % en 2022. Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires).

La poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de -18,01 %. Cette dernière s'explique par la trajectoire baissière de la valeur des actifs immobiliers européens constatée sur le marché. On notera toutefois que les rendements locatifs, en légère progression par rapport à 2022 car en partie indexés à l'inflation, jouent un vrai rôle d'amortisseur face à la baisse de la valorisation des actifs immobiliers.

La poche financière quant à elle, composée de foncières cotées ainsi que de fonds monétaires et obligataires courts (6 à 12 mois) présente une performance globale positive grâce à la bonne tenue du marché monétaire et obligataire sur l'année 2023.

Sur 2023, OPCIMMO a procédé à 5 arbitrages permettant de cristalliser la valeur créée sur certains actifs.

La poche de foncières cotées a été réduite en août, mais surtout à partir de fin octobre, où les positions ont été progressivement vendues jusqu'à mi-décembre en accompagnant le rebond.

Par ailleurs, le prospectus a été modifié en mai 2023 lors de l'Assemblée Générale afin d'intégrer la possibilité de mise en place d'un mécanisme de plafonnement des demandes de rachat du Fonds OPCIMMO en cas de circonstances exceptionnelles. Ce mécanisme n'a pas été mis en oeuvre sur l'exercice.

### 4.1.2 Exposition immobilière

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 53,2 %, en Allemagne pour 24,5 %, au Pays-Bas pour 7,4 %, en Italie pour 3,9 % et dans les autres pays européens pour 11,0 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 66,4 % de bureaux, 12,5 % en hôtellerie, 10,6 % de commerces, 4,2 % dans le secteur de la santé et 6,3 % dans les locaux d'activités. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

OPCIMMO a réalisé 5 cessions sur l'année 2023.

### 4.1.3. Exposition financière

La poche financière était structurée autour de 3 poches :

- ne poche d'actions foncières, entièrement cédée sur le 4e trimestre 2023 afin de profiter de leur rebond constaté, affiche une performance 2023 de + 22,43 % ;
- une poche taux qui affiche une performance de + 4,04 % ;
- une poche composée d'investissements monétaires, essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, avec une performance de + 3,65 %.

Sur la poche financière le Fonds peut être exposé aux risques de taux et de change :

- du fait de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière ;
- à travers la part de sa poche financière investie en obligations : il existe une relation inversée entre le prix des obligations et les taux d'intérêts. La sensibilité de la poche au risque de taux d'intérêt est encadrée.

## Note 5. Détail du bilan

### Note 5.1. Immeubles de placement et autres immobilisations incorporelles

#### Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>SOLDE À L'OUVERTURE</b>	<b>5 455 716</b>	<b>5 789 385</b>
Acquisitions hors frais	21 988	36 763
Frais d'acquisition	0	2 148
Travaux effectués	28 051	15 235
Cessions <sup>(1)</sup>	-223 800	-91 915
Variation de la juste valeur	-814 156	-188 500
Entrée de Périmètre	0	0
Sortie de Périmètre	-400 400	0
Reclassement Immo. Cédées vers Immo. Placement	-247 294	-107 400
Effets de change	0	0
<b>SOLDE À LA CLÔTURE</b>	<b>3 820 107</b>	<b>5 455 716</b>

(1) Les cessions d'immeubles de placement concernent l'immeuble Conventparc détenu par OPCIMMO, le parc d'activités de l'Isle d'Abeau détenu par la SCI RED PARK ISLE D'ABEAU et l'immeuble Parc Avenue détenu par la SCI PARC AVENUE cédés respectivement au prix (frais inclus) de 60 200 K€, 17 852 K€ et 119 081 K€ ainsi qu'un complément de prix versé à OPCIMMO pour la cession survenue en 2022 de l'immeuble HAMEAU.

La vente d'actifs immobiliers valorisés dans les comptes d'OPCIMMO au 31 décembre 2023 pour un montant d'environ 338,6 M€ est considérée comme hautement probable sur 2024.

## Fonds de commerce hôtelier

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>SOLDE À L'OUVERTURE</b>	<b>83 500</b>	<b>67 000</b>
Acquisitions / Charge de l'exercice	0	0
Dépréciation des immobilisations incorporelles	-55 500	16 500
Autres variations	-28 000	0
<b>SOLDE À LA CLÔTURE</b>	<b>0</b>	<b>83 500</b>

Le fonds de commerce a été ramené à sa valeur de cession puis reclassé en actifs non courants détenus en vue de sa vente.

## Note 5.2. Participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>SOLDE À L'OUVERTURE</b>	<b>851 003</b>	<b>897 989</b>
Acquisitions / Souscriptions	0	21 769
Cessions / Réductions <sup>(1)</sup>	-9 514	-1 137
Dividendes reçus	-35 017	-44 864
Résultat	-190 305	-22 753
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>616 167</b>	<b>851 003</b>

(1) En 2023, ce poste est constitué de la réduction de capital de différentes filiales (DE ROTTERDAM PROPCO LUX et IMMO CARE).

- Total des participations dans les entreprises associées

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	6 336 692	1 540 987	7 152 299	1 750 661
dont Immeubles de placement	5 950 047	1 441 753	6 739 116	1 646 442
Emprunt bancaire	2 553 858	569 073	2 562 702	570 985
Autres dettes	1 179 763	354 206	1 095 157	326 756
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	7 030	1 542	8 737	1 916
Capitaux propres part du groupe	2 603 071	617 709	3 494 440	852 920

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	415 548	95 125	357 113	81 824
Résultat opérationnel courant	291 407	64 246	249 688	56 241
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-827 309	-216 200	-259 249	-77 938
Coût de l'endettement financier net	-93 991	-21 900	-66 269	-15 481
Résultat net part du groupe	-692 471	-190 305	-69 380	-22 753
Dividendes versés au cours de l'exercice	154 943	35 017	175 251	44 864

- Détail de la participation dans Immocare

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Total	QP Groupe (19,79%)	Total	QP Groupe (19,79%)
<b>BILAN</b>				
Total Actif	1 550 088	306 704	1 590 443	314 689
dont Immeubles de placement	1 506 122	298 005	1 529 670	302 664
Emprunt bancaire	556 675	110 145	556 675	110 145
Autres dettes	22 104	4 374	9 044	1 790
Capitaux propres part du groupe	971 309	192 186	1 024 723	202 754

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Total	QP Groupe (19,79%)	Total	QP Groupe (19,79%)
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	99 418	19 671	94 932	18 783
Résultat opérationnel courant	79 669	15 764	74 572	14 755
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-19 634	-3 885	61 236	12 116
Coût de l'endettement financier net	-10 104	-1 999	-9 919	-1 963
Résultat net part du groupe	48 938	9 683	125 929	24 917
Dividendes versés au cours de l'exercice	66 397	13 137	67 383	13 333

- Détail de la participation dans la SCI HOLD

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Total	QP Groupe (20%)	Total	QP Groupe (20%)
<b>BILAN</b>				
Total Actif	1 398 550	279 710	1 603 511	320 702
dont Immeubles de placement	1 310 000	262 000	1 500 000	300 000
Emprunt bancaire	902 618	180 524	902 618	180 524
Autres dettes	126 138	25 228	161 454	32 291
Capitaux propres part du groupe	369 794	73 959	539 439	107 888

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Total	QP Groupe (20%)	Total	QP Groupe (20%)
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	97 504	19 501	93 739	18 748
Résultat opérationnel courant	67 682	13 536	66 322	13 264
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-192 687	-38 537	-128 274	-25 655
Coût de l'endettement financier net	-21 346	-4 269	-18 611	-3 722
Résultat net part du groupe	-143 645	-28 729	-80 931	-16 186
Dividendes versés au cours de l'exercice	26 000	5 200	15 000	3 000

- Détail de la participation dans la SCI HEKLA

QP : quote par

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Total	QP Groupe (44%)	Total	QP Groupe (44%)
<b>BILAN</b>				
Total Actif	499 350	219 714	552 834	243 247
dont Immeubles de placement	493 400	217 096	547 000	240 680
Emprunt bancaire	0	0	0	0
Autres dettes	313 187	137 802	287 799	126 632
Capitaux propres part du groupe	186 164	81 912	265 035	116 615
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	809	356	0	0
Résultat opérationnel courant	-11 194	-4 925	-3 050	-1 342
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-67 677	-29 778	-5 456	-2 400
Coût de l'endettement financier net	0	0	0	0
Résultat net part du groupe	-78 871	-34 703	-8 506	-3 743
Dividendes versés au cours de l'exercice	0	0	8 516	3 747

- Détail cumulé des autres participations dans les entreprises associées et coentreprises

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	2 888 704	734 859	3 405 511	872 022
dont Immeubles de placement	2 640 525	664 652	3 162 446	803 097
Emprunt bancaire	1 094 564	278 404	1 103 409	280 317
Autres dettes	718 335	186 803	636 859	166 044
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	7 030	1 542	8 737	1 916
Capitaux propres part du groupe	1 075 805	269 653	1 665 244	425 662
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	217 817	55 597	168 443	44 293
Résultat opérationnel courant	155 249	39 872	111 845	29 564
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-547 311	-144 000	-186 755	-61 999
Coût de l'endettement financier net	-62 540	-15 632	-37 738	-9 796
Résultat net part du groupe	-518 893	-136 556	-105 873	-27 741
Dividendes versés au cours de l'exercice	62 546	16 680	84 352	24 784

### Note 5.3. Actifs et passifs financiers

Au 31 décembre 2023 le Groupe détient les instruments financiers suivants :

En milliers d'euros		31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Dépôts de garantie	5.4.	272	3 225
Clients et comptes rattachés	5.5.	42 637	66 403
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.	113 711	388 823
Disponibilités (y.c intérêts courus sur dépôts)	5.7.	295 194	336 357
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur en résultat</b>			
Autres titres immobilisés	5.4.	222 505	235 167
Dérivés de change	5.6.	125 841	103 837
Obligations et valeurs assimilées	5.6.	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6.	0	282 138
Valeurs mobilières de placement	5.7.	1 829 245	2 768 676
Autres actifs financiers	5.6.	0	0
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>2 629 405</b>	<b>4 184 626</b>

En milliers d'euros		31/12/2023	31/12/2022
<b>Passifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Emprunts et dettes financières	5.10.	925 136	1 422 525
Dépôts et cautionnements		14 489	16 368
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12.	61 965	84 446
Dettes fiscales	5.13.	31 845	36 782
Autres dettes	5.12.	106 497	60 549
Emprunt et dettes financières courants	5.10.	520 826	313 943
Autres passifs financiers	5.11.	0	0
<b>Passifs financiers évalués à la juste valeur en résultat</b>			
Dérivés de change	5.11.	126 008	104 018
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>1 786 767</b>	<b>2 038 632</b>

### Note 5.4. Autres actifs non courants

En milliers d'euros	31/12/2022	Augment.	Dimin.	Variation Péri-mètre	Autres	31/12/2023
Autres titres immobilisés	235 167	10 801	0	0	-23 463	222 505
Dépôts et autres créances non courant	3 225	0	-34 390	45 995	286 729	301 559
Dérivés actif - non courant	1 185	0	0	0	-1 185	0
<b>TOTAL</b>	<b>239 578</b>	<b>10 801</b>	<b>-34 390</b>	<b>45 995</b>	<b>262 081</b>	<b>524 065</b>

Au 31 décembre 2023 les autres titres immobilisés comprennent essentiellement :

- 116 464 K€ d'investissement dans Accor Invest détenu à hauteur de 2,825 % par Almudena ;
- 41 277 K€ d'investissement dans OPCI FWP détenu à hauteur de 20,264 % par OPCIMMO ;
- 24 725 K€ d'investissement dans SCI West Bridge détenus à hauteur de 19,416 % par OPCIMMO ;
- 20 420 K€ d'investissement REALTINI Fund II détenus à hauteur de 19,45 % Immo Invest Holdco I.

Ils sont évalués à leur juste valeur.

La variation en colonne "Autres" du poste "dépôts et autres créances non courant" provient du reclassement des créances sur participations consolidées pour un montant de 286 729 K€.

### Note 5.5. Créances clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2023	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2022
Créances clients	38 658	38 658	0	52 223
Franchises et paliers des contrats de location	14 186	2 962	11 224	22 440
<b>Valeur brute</b>	<b>52 844</b>	<b>41 620</b>	<b>11 224</b>	<b>74 663</b>
Dépréciation des créances douteuses	-10 207	-10 207	0	-8 260
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>42 637</b>	<b>31 413</b>	<b>11 224</b>	<b>66 403</b>

En milliers d'euros	31/12/2023	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2022
Créances fiscales - hors IS	41 727	41 727	0	50 783
Etat, Impôt sur les bénéfices	3 555	3 555	0	2 729
Comptes courants - actif	10 981	10 981	0	294 837
Autres créances	57 448	57 448	0	40 474
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>113 711</b>	<b>113 711</b>	<b>0</b>	<b>388 823</b>

Au 31 décembre 2023, le poste "Créances fiscales - hors IS" contient essentiellement des crédits de TVA à reporter ou la TVA déductible de décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, le poste "Autres créances" est composé principalement des dividendes à recevoir des MEE pour 8 301 K€ et de compte en attente d'affectation des administrateurs de biens.

### Note 5.6. Actifs financiers courants

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Prêts, cautionnements et autres créances - courant	0	4
Dérivés de change	125 841	103 837
Obligations et valeurs assimilées	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	0	282 138
Autres actifs financiers	0	0
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>125 841</b>	<b>385 978</b>

### Note 5.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	1 829 245	2 768 676
Disponibilités	295 194	336 357
<b>TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS (ACTIFS)</b>	<b>2 124 439</b>	<b>3 105 034</b>
Concours bancaires courants	0	0
<b>TOTAL TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>2 124 439</b>	<b>3 105 034</b>

## Note 5.8. Capital social et primes

En milliers d'euros	Nombre de parts						Montant du capital et primes
	PREM OPCIMMO (D1)	LCL OPCIMMO (D2)	OPCIMMO P (D3)	OPCIMMO VIE (D4)	UC OPCIMMO (D5)	OPCIMMO I (D6)	
<b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 31/12/2022</b>	<b>47 076 672</b>	<b>11 736 763</b>	<b>5 902 317</b>	<b>49 633</b>	<b>2 816 051</b>	<b>371</b>	<b>8 074 981</b>
Souscriptions (rachats) de l'exercice	(410 556)	(370 587)	(414 479)	(6 516)	(316 648)	0	(422 130)
<b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2022</b>	<b>46 666 116</b>	<b>11 366 176</b>	<b>5 487 838</b>	<b>43 117</b>	<b>2 499 403</b>	<b>371</b>	<b>7 652 851</b>
Souscriptions (rachats) de l'exercice	(8 097 543)	(3 327 757)	(2 235 365)	(11 496)	(519 004)	0	(2 246 349)
<b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2023</b>	<b>38 568 574</b>	<b>8 038 419</b>	<b>3 252 473</b>	<b>31 621</b>	<b>1 980 399</b>	<b>371</b>	<b>5 406 502</b>

## Note 5.9. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2023 concernent l'hôtel Pullman Eiffel, et l'immeuble Brooktorkai qui vont être cédés en 2024. La vente d'actifs immobiliers valorisés dans les comptes d'OPCIMMO au 31 décembre 2023 pour un montant d'environ 338,6 M€ est considérée comme hautement probable sur 2024.

## Note 5.10. Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31/12/2022	Augment.	Dimin.	Variations des cours de change	Variation de périmètre	Autres <sup>(1)</sup>	31/12/2023
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	1 080 168	-249	-129 632	0	-124 909	-198 480	626 898
Intérêts courus sur emprunts - non courant	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	16 368	1 193	-624	0	-2 133	-314	14 489
Autres emprunts et dettes assimilées - non courant	342 638	8 582	-979	0	0	-52 003	298 238
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, NON COURANT</b>	<b>1 439 173</b>	<b>9 527</b>	<b>-131 235</b>	<b>0</b>	<b>-127 042</b>	<b>-250 797</b>	<b>939 625</b>
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	295 242	0	0	0	0	202 145	497 387
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	9 337	6 722	-2 297	0	0	0	13 762
Dépôts et cautionnement	3 838	0	0	0	0	498	4 337
Intérêts courus non échus	5 245	3 118	-2 769	0	-253	0	5 340
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, COURANT</b>	<b>313 663</b>	<b>9 840</b>	<b>-5 066</b>	<b>0</b>	<b>-253</b>	<b>202 643</b>	<b>520 826</b>

(1) Y compris les reclassements de poste à poste pour la partie courant.

(2) L'augmentation du poste d'emprunt auprès des établissements de crédit - non courant correspond à une commission payée pour proroger un prêt.

Certains contrats de financement comportent des clauses de type covenants financiers à respecter, tels que le ratio de couverture des intérêts, le ratio d'endettement (Loan to Value) et le taux de rendement de la dette (Debt Yield). Au 31 décembre 2023, ces covenants sont respectés pour le groupe à l'exception de la SCI Patio Cœur Boulogne dont l'immeuble ATRIUM Boulogne voit sa LTV et son ISCR non respectés. Le remboursement de cette dette est cependant prévu à l'échéance au 30/09/2024.

- Echancier des emprunts et dettes financières, non courant

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
De 1 à 2 ans	74 370	89 287
De 2 à 5 ans	408 378	517 506
Plus de 5 ans	456 877	816 013
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, NON COURANTS</b>	<b>939 625</b>	<b>1 422 806</b>

La colonne 2022 n'inclut pas les dépôts de garantie.

#### Note 5.11. Autres passifs financiers

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dérivés de change	126 008	104 018
Autres passifs financiers	0	0
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>126 008</b>	<b>104 018</b>

#### Note 5.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2023	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2022
Dettes fournisseurs	61 965	61 965	0	84 446
Dettes diverses	106 497	106 497	0	60 549
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>168 462</b>	<b>168 462</b>	<b>0</b>	<b>144 995</b>

Au 31 décembre 2023, le poste "Dettes diverses" comprend principalement :

- 71 466 K€ de Compte courant créditeur
- 3 256 K€ de commissions de cession

#### Note 5.13. Dettes fiscales

En milliers d'euros	31/12/2023	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2022
Dettes fiscales - hors IS	27 725	27 725	0	31 784
Etat, Impôt sur les bénéfices	4 120	4 120	0	4 998
<b>TOTAL DETTES FISCALES</b>	<b>31 845</b>	<b>31 845</b>	<b>0</b>	<b>36 782</b>

#### Note 5.14. Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs selon IFRS 13

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022	Hiérarchie
Immeubles de placement	5.1	3 820 107	5 455 716	Niveau 3
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	616 167	851 003	Non applicable
Autres titres immobilisés	5.4	222 505	235 167	Niveau 3
Obligations et valeurs assimilées	5.6	0	0	Niveau 1
Dérivés de change - Actif	5.6	125 841	103 837	Niveau 1
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6	0	282 138	Niveau 1
Dérivés de change - Passif	5.11	126 008	104 018	Niveau 1

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

## Note 6. Détail du résultat

### Note 6.1. Revenus locatifs

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Loyers	216 654	216 450
Revenus hôteliers	69 131	61 984
Charges facturées	61 758	52 761
Etalement des franchises	-2 767	945
<b>TOTAL DES REVENUS LOCATIFS</b>	<b>344 777</b>	<b>332 139</b>

### Note 6.2. Charges sur immeubles et charges locatives refacturées

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Charges locatives	-8 988	-9 187
Charges hôtelières	-30 811	-26 315
Assurances	-197	-272
Entretien	-5 811	-8 133
Honoraires de gestion locative	-1 232	-1 906
Impôts et taxes	-5 017	-1 050
Autres charges	-8 684	-9 715
<b>CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>-60 741</b>	<b>-56 578</b>
<b>CHARGES LOCATIVES REFACTURÉES</b>	<b>-63 728</b>	<b>-54 333</b>

### Note 6.3. Autres produits et charges sur Immeubles

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 372	-1 494
Dotations provisions clients	-5 792	-3 400
Reprises provisions clients	3 894	3 767
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>-4 269</b>	<b>-1 128</b>

### Note 6.4. Honoraires et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Commissions société de gestion	-74 822	-90 413
Frais d'acquisition sur titres	-202	-1 185
Commissions dépositaires	-3 696	-3 284
Honoraires CAC	-1 043	-1 211
Honoraires experts-comptables	-1 701	-2 647
Honoraires expert immobiliers	-1 640	-1 402
Honoraires avocats	-1 773	-1 265
Autres charges	-3 947	-1 648
<b>HONORAIRES, COMMISSIONS DE GESTION ET CHARGES EXTERNES</b>	<b>-88 824</b>	<b>-103 055</b>

### Note 6.5. Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend en 2023 principalement une reprise de provision pour risque chez SH18 de 303 K€.

### Note 6.6. Résultat de cession des autres actifs

En milliers d'euros	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2023	Résultat de cession 2022
<b>Titres consolidés et autres titres immobilisés</b>	<b>0</b>	<b>-79 075</b>	<b>-79 075</b>	<b>464</b>
Actions négociées sur un marché réglementé	3 792	-97 931	-94 139	-26 054
Obligations et valeurs assimilées	0	0	0	0
Autres actifs	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 792</b>	<b>-177 006</b>	<b>-173 214</b>	<b>-25 590</b>

La moins-value sur titres consolidés et autres titres immobilisée de l'exercice est composée d'une moins-value de 63 513 K€ sur la cession des titres VILLIOT, 12 509 K€ sur la cession des titres ROTALI et 3 053 K€ sur la cession des titres MAX & MOORE.

### Note 6.7. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Rémunération de trésorerie et équivalents	30 066	7 081
Intérêts sur opérations de financement	-38 567	-35 345
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-8 502</b>	<b>-28 264</b>

### Note 6.8. Autres produits et charges financiers et variation de juste valeur des instruments financiers

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Revenus des obligations	3 866	2 389
Gains et pertes de change latents ou réalisés	-3 201	1 332
Autres charges financières	-53	-120
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>611</b>	<b>3 601</b>
<b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>124 219</b>	<b>-108 257</b>

Pour l'année 2023, le poste "Variation de juste valeur des instruments financiers" est constitué principalement d'une plus-value latente pour 119 747 K€ sur les actions et valeurs assimilés négociés sur un marché réglementé.

### Note 6.9. Impôt

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Impôt différé	5 866	923
Impôt exigible	-5 211	-2 741
<b>PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT</b>	<b>655</b>	<b>-1 818</b>

- Analyse des impôts différés

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2022	Variation résultat	Exercice 31/12/2023
Impôts différés actifs	0	0	0
Impôts différés passifs	6 844	-5 866	977
<b>SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ</b>	<b>6 844</b>	<b>-5 866</b>	<b>977</b>

Ventilation de l'impôt différé par nature	Exercice 31/12/2022	Variation résultat	Exercice 31/12/2023
Franchises et paliers des contrats de location	409	-102	307
Étalement des frais d'émission d'emprunt	15	-8	7
Plus ou moins-values latentes	6 420	-5 756	663
<b>SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ PAR NATURE</b>	<b>6 844</b>	<b>-5 866</b>	<b>977</b>

- Preuve d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2023	Exercice 2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 042 487	-259 248
Charge d'impôt	-655	1 818
Résultat net taxable	-1 043 142	-257 430
Taux d'impôt théorique <sup>(1)</sup>	0,00 %	0,00 %
<b>PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT THÉORIQUE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact du régime fiscal des OPCV		
Effets des différences permanentes	-6 610	-2 927
Incidences des différences de taux d'impôt	33 091	-2 206
Impôts sur les distributions	0	0
Impôt sans base et crédit d'impôt	0	0
Corrections et redressements fiscaux	-1 543	-1 094
Non activation d'impôt différé sur déficits créés	-24 283	4 408
Autres éléments		
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>655</b>	<b>-1 818</b>

(1) L'utilisation du taux d'impôt théorique de 0% correspond au régime exonéré des OPCV applicable à la majorité des entités du groupe.

## Note 7. Gestion des risques financiers

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

### Note 7.1. Risque d'investissement immobilier

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

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

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

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF) et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré

### **Note 7.2. Risque de taux / change**

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs.

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

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'actifs immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt).

L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture. Le Fonds est également exposé au risque de taux à travers les investissements de sa poche financière en produits de taux (obligations et monétaires), dont la valorisation fluctue en fonction des taux d'intérêt.

### **Note 7.3. Risque de crédit**

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

### **Note 7.4. Risque Actions**

Il s'agit du risque de dépréciation des actions détenues dans la poche financière de la SPPICAV. La proportion des actions dans le portefeuille du Fonds est pilotée par l'allocation maximale prévue par le prospectus du Fonds et par le respect du ratio immobilier réglementaire minimum, appliqué au total des actifs immobiliers non cotés et des titres de sociétés foncières cotées.

### **Note 7.5. 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.

### **Note 7.6. Risque de liquidité**

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

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

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

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. Cependant,

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

Selon les stress-tests de liquidité effectuée semestriellement, la SPPICAV serait en mesure de faire face à d'importants rachats et de se conformer aux contraintes réglementaires à l'issue de la période couverte par les scénarii de stress.

### Note 7.7. Risque lié au levier

Le Fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, doit être à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des actifs immobiliers. Le Fonds peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 109,7 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 125,6 %.

### Note 7.8. 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.

## Note 8. Engagements de financement et de garantie

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Effets escomptés non échus	0	0
Avals et cautions	31 604	36 829
Hypothèques et nantissements	0	0
Achats à terme de devises	0	0
Autres engagements reçus	0	0
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>31 604</b>	<b>36 829</b>

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Effets escomptés non échus	0	0
Avals et cautions	0	0
Hypothèques & nantissements	459 859	543 420
Autres engagements donnés <sup>(1)</sup>	0	107 327
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>459 859</b>	<b>650 747</b>

(1) Principalement des engagements sur les actifs financiers (Swap de taux, Cap de taux et contrats futurs).

## Note 9. Informations complémentaires

### Note 9.1. Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	Exercice 2023	Exercice 2022
DELOITTE	59	28
PWC	529	584
KPMG	379	518
Autres	76	80
<b>TOTAL HONORAIRES H.T.</b>	<b>1 043</b>	<b>1 210</b>

### Note 9.2. Transactions avec les parties liées

#### Dirigeants et gestionnaires du fond

Les commissions de la société de gestion Amundi Immobilier s'élèvent à 74 822 K€ sur l'exercice 2023.

#### Entreprises associées et coentreprises

	Emprunts et dettes	Prêts et créances	Produits	Charges
Entreprises associées et co-entreprises	9 421	302 257	6 861	-293
Autres parties liées	367 753	18 290	17 494	-12 500
<b>TOTAL</b>	<b>377 174</b>	<b>320 547</b>	<b>24 355</b>	<b>-12 793</b>

### Note 9.3. Passifs éventuels

OPCIMMO et ses filiales n'ont fait l'objet, au cours de l'exercice, d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

### Note 9.4. Evènements postérieurs à la clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes consolidés.

## XI. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2023

À l'assemblée générale de la société OPCIMMO,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société OPCIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie

“Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels” du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 applicable aux OPCI. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note “1-1 Actifs Immobiliers” de la partie “1. Règles d'évaluation des actifs” de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

### Vérifications spécifiques

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

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

---

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 15 mai 2024,

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit SAS**  
Lionel Lepetit

**KPMG S.A.**  
Nicolas Duval-Arnould

## XII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

En notre qualité de commissaires 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO et sa filiale :

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK GENNEVILLIERS pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 2 025 279,13 euros. Les intérêts courus au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 136 651,01 euros.

Conformément à l'article L.225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration en date du 12 juillet 2023 a autorisé la conclusion de ladite convention.

#### Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L.225-42 et L.821-10 du code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO et sa filiale :

- Avenant n°2 à la Convention d'avance en compte courant, non rémunérée, conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société SCI ALICE, pour un montant maximum de 100 000 000 euros, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 45 528 021,94 euros.

Le Conseil d'administration en date du 29 avril 2024 a constaté que cette convention qui a pour objet de permettre la réalisation de différents projets immobiliers de la Société est conforme à l'intérêt social mais n'a pas été soumise à l'autorisation du Conseil préalablement à sa conclusion pour des raisons matérielles.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions d'avance en compte courant conclues entre OPCIMMO et ses filiales :

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64 224 000,00 d'euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 euros. Cette convention est sans effet au 31-12-2023 ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75 000 000,00 d'euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 euros. Cette convention est sans effet au 31-12-2023 ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621,00 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 2 711 084,55 euros ;

- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 14 471 250 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 154 000 000 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 134 070 605 euros;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600,00 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29 845 000 euros, rémunéré au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts à partir de la date de livraison du premier bâtiment du projet financé, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 29 215 608,39 euros. Les intérêts courus au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 452 593,80 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000,00 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 895 433,72 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 euros ; Cette convention est sans effet au 31-12-2023 ;
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK ISLE D'ABEAU pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 0 euros. Les intérêts courus au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 0 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK LIMONEST pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 3 267 823,92 euros. Les intérêts courus au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 199 060,35 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK MARSEILLE pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 2 822 527,76 euros. Les intérêts courus au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 56 914,53 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK VITROLLES pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 6 310 097,95 euros. Les intérêts courus au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 121 707,09 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l. pour un montant maximum de 22 000 000 euros en principal au taux de 5 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 1 100 000 euros. Les intérêts courus au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 16 194,44 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST HOLDCO 2 S.à r.l. pour un montant maximum de 50 000 000 euros en principal au taux de 5 % l'an, pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 3 100 000 euros. Les intérêts courus au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 250 325,00 euros ;
- Convention d'avances en compte courant non rémunéré entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros pour un tirage effectif au 31-12-2023 de 5 292 815,48 euros.

Le Conseil en date du 29 avril 2024 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du code de commerce modifié par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 15 mai 2024,

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit SAS**  
Lionel Lepetit

**KPMG S.A.**  
Nicolas Duval-Arnould

## XIII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2023

À l'assemblée générale de la société OPCIMMO,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société OPCIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### 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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

#### Estimations comptables

Comme indiqué dans la note "2.10 Immeubles de placement" de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs immobiliers et les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur sous la responsabilité de la société de gestion. L'estimation de la juste valeur des actifs immobiliers notamment est comparée à celles arrêtées par les évaluateurs du groupe sur la base des expertises périodiques indépendantes.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes de valorisation précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous sommes assurés de leur correcte application par la société de gestion.

### 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la société de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 15 mai 2024,

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit SAS**  
**Lionel Lepetit**

**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**

---

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

### **Ordre du jour**

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

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur le groupe consolidé et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Lecture du rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2023 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- Constatation de la démission de Monsieur Marc BERTRAND en qualité d'administrateur et nomination de Monsieur Antoine AUBRY en qualité de nouveau membre du Conseil d'administration ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

### **Date et Lieu de la réunion**

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

**Jeudi 30 mai 2024 à 15 heures**  
**dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER**  
**91/93 Boulevard Pasteur- 75015-PARIS**

## XV. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les termes desdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

En conséquence, l'Assemblée Générale donne pour cet exercice quitus entier et définitif de leur mandat au Directeur Général et aux administrateurs.

### Deuxième résolution – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 65 361 199,94 euros, soit environ 1,26 € par action de la manière suivante :

Origine :

- Résultat net 65 361 199,94 euros
- Report à nouveau et comptes de régularisation - 8 593 477,83 euros

Soit un bénéfice distribuable de 56 767 722,11 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	<b>65 361 199,94</b>	47 015 696,86	10 572 439,64	4 815 212,45	110 255,64	2 441 368,85	406 226,50
Régularisation du résultat net	<b>-7 886 040,27</b>	-4 631 868,86	-1 739 412,99	-1 241 242,42	-23 296,22	-251 758,36	1 538,58
Résultat sur cession d'actif	<b>-154 283 873,18</b>	-112 972 473,62	-24 487 772,26	-9 762 838,74	-236 217,70	-5 803 105,19	-1 021 465,67
Régularisation des cessions d'actif	<b>10 306 586,45</b>	6 799 502,26	2 360 731,17	809 918,49	18 381,17	318 053,36	0,00
Résultat distribuable de l'exercice	<b>-86 502 127,06</b>	-63 789 143,36	-13 294 014,44	-5 378 950,22	-130 877,11	-3 295 441,34	-613 700,59
Report à nouveau	<b>169 560 239,05</b>	120 934 587,25	27 918 021,95	13 147 306,71	431 046,71	6 078 617,81	1 050 658,62
Régularisation sur les comptes de reports	<b>-26 290 389,88</b>	-15 164 178,74	-5 911 008,96	-4 279 055,45	-113 795,28	-822 351,45	0,00
<b>Somme distribuable</b>	<b>56 767 722,11</b>	<b>41 981 265,15</b>	<b>8 712 998,55</b>	<b>3 489 301,04</b>	<b>186 374,32</b>	<b>1 960 825,02</b>	<b>436 958,03</b>

Affectation :

- À titre de dividendes, un montant de 7 320 596,82 euros (sur la base du nombre de parts en date du 31-12-2023, soit respectivement un montant de 0,14 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 0,35 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 140,16 euros pour la part OPCIMMO I)
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 49 447 125,29 €, au poste report à nouveau.

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

Distribution par catégorie d'actions et par an	2022	2021	2020
PREM OPCIMMO	0,35	0,2	0,70
LCL OPCIMMO	0,35	0,2	0,70
OPCIMMO P	0,35	0,2	0,70
OPCIMMO VIE	0,875	0,50	1,75
SG OPCIMMO*	0,35	0,2	0,70
OPCIMMO I	440,46	200,23	700,80

### Troisième résolution – Approbation des conventions entrant dans le champ d'application de l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions entrant dans le champ d'application de l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ce rapport dans tous ses termes ainsi que les conventions qui y sont mentionnées et prend acte des circonstances dans lesquelles la procédure de contrôle n'a pas été respectée.

---

#### **Quatrième résolution – Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2023**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2023 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### **Cinquième résolution – Démission de Monsieur Marc BERTRAND et nomination de Monsieur Antoine AUBRY en qualité de nouvel administrateur**

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Monsieur Marc Bertrand de ses fonctions d'Administrateur à compter du 6 mai 2024 et le remercie de son dévouement et décide de nommer en qualité de nouvel Administrateur, en remplacement de Monsieur Marc Bertrand :

Monsieur Antoine Aubry

Né le 29 novembre 1971 à Rennes (35),

Demeurant au 3 avenue de Lorraine 92380 GARCHES, de nationalité française,

avec effet rétroactif à compter du 6 mai 2024 pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Marc Bertrand, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Monsieur Antoine Aubry a fait savoir par avance qu'il acceptait le mandat d'administrateur ayant précisé qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice dudit mandat.

#### **Sixième résolution – Pouvoirs**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.





OPCIMMO - SPPICAV grand public - Agrément AMF N° SPI20110014 en date du 27 mai 2011

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

© Crédit photo couverture : Takuji Shimmura - Immeuble en couverture : "Majunga" - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.