

# Immobilier

---

## IMMANENS

Société de Placement à Prépondérance Immobilière  
à Capital Variable

Rapport annuel 2021

---

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE  
**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT



---

## SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2021	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021	5
III. INTRODUCTION	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2021 - IMMANENS	11
VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES 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	33
VII. ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2021 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	40
VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	44
IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	57
X. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	59
XI. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ASSOCIÉS	60
XII. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	61

---

## I. **ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2021**

### **PRESIDENT ET SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER**

SAS<sup>1</sup> au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

*Président* Dominique CARREL-BILLIARD

*Directeur Général* Marc BERTRAND

*Directeur Général Délégué* Hervé LECLERCQ

*Directeur Général Délégué* Hélène SOULAS

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

François de LA VILLEON

### **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

KPMG SA

### **EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIERE**

Cushman & Wakefield Valuation France SA

CBRE Valuation

### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS Bank

### **VALORISATEUR**

CACEIS FUND ADMINISTRATION

<sup>1</sup> La société Amundi Immobilier, précédemment constituée en SA a été transformée en SAS par décision des associés en date du 20 décembre 2021.

## II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021

Date de création	29/10/2013
Collecte nette annuelle en millions d'€	-9,395
Capitalisation nette en millions d'€	70,227
Performance annuelle nette en %	2,59 %
<i>dont poche immobilière</i>	5,68 %
<i>dont poche financière</i>	-1,90 %
Exposition immobilière en %	64,12 %
<i>dont immobilier direct et indirect</i>	64,12 %
<i>dont sociétés foncières cotées</i>	0,00 %
Exposition financière en %	35,88 %
<i>dont supports monétaires</i>	7,54 %
<i>dont obligations souveraines et d'entreprises</i>	28,34 %
Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)	13
Taux d'occupation financier (TOF) annuel	86,74 %

### III. INTRODUCTION

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

Le Fonds affiche une capitalisation au 31 décembre 2021 de 70,23 M€ contre 78,34 M€ à fin 2020, en baisse de 10,4 %, consécutivement à la décollecte enregistrée pour 9,4 M€ sur l'année, suite à l'arrêt de la commercialisation du produit et conformément aux anticipations de gestion.

L'actif net de l'OPCI s'élève précisément au 31 décembre 2021 à 70 227 000,8 € partagé entre 54 448,23873 parts.

Suite à la cession de l'actif situé 141 rue de Javel à Paris 15<sup>e</sup> intervenue en février 2021, le patrimoine immobilier est composé de 13 actifs et de participations dans 3 SCPI. L'exposition immobilière au 31 décembre 2021 s'établit à 64,12 % de l'actif brut du Fonds. L'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2021 est de 25,06%.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 46,2% en France et 53,8% en Allemagne. Par transparence, en intégrant le patrimoine des SCPI à la diversification géographique, celle-ci s'établit à 48,5 % en France, 50,8 % en Allemagne et 0,7 % en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Le Fonds n'a pas acquis d'actif, le programme d'investissement ayant été finalisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. En revanche, un plan de cession du patrimoine a été organisé sur les prochaines années.

L'année 2021 a encore été perturbée par la crise sanitaire. Les valorisations des actifs ont été maintenues et le rendement locatif a été résilient, permettant ainsi d'afficher une performance positive malgré le contexte tourmenté.

Au final l'OPCI aura délivré une performance dividende réinvesti de 2,59 % sur l'année civile :

- La poche immobilière (64,12 % du Fonds) présente une performance 2021 de 5,68 %, portée par le rendement locatif des actifs immobiliers et par une variation des valeurs d'expertise de 2,80 % soutenue par le marché allemand ;
- La poche valeurs mobilières (35,88 % du Fonds), investie aux trois quarts en obligations et pour le solde en liquidités, présente quant à elle une performance de -1,90 %. La hausse des rendements des dettes souveraines européennes et des dettes des sociétés privées ont impacté négativement la valorisation du portefeuille.

Depuis sa création en 2013, IMMANENS a généré une performance nette totale de 32,93 %, soit un rendement annualisé de 3,54 %.

**Sandrine JOSEPH**  
Responsable Fund Management OPCI

## IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

### Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2 %. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0 %. En France il était de 7,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5 % sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

### Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

#### Bureaux

Dans un environnement économique plus favorable, 2021 a été synonyme de reprise de l'activité des marchés locatifs. Symboliquement, le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 a été le trimestre le plus actif en Europe depuis le début de la pandémie de Covid-19. L'activité reste néanmoins ralentie : dans un échantillon de 28 marchés européens, la demande placée a rebondi de 25 % environ sur un an, tout en restant inférieure de près de 10 % à sa moyenne décennale.

Le marché a été en partie dynamisé par un retour de grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>), comme en Ile-de-France ou à Berlin.

Cette amélioration progressive s'est faite dans un contexte de réflexion des entreprises sur les modes de travail et l'adaptation de leurs besoins qualitativement et quantitativement. La recherche de centralité de la part d'un certain nombre d'entreprises en fait partie.

En 2021, dans un contexte d'activité locative ralentie, les taux de vacance ont évolué de manière différenciée selon les marchés.

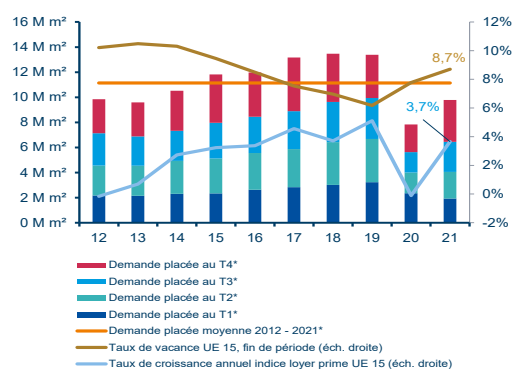
Le taux de vacance moyen des principaux marchés de bureaux dans l'UE-15 (15 pays européens dont le Royaume-Uni) était, selon CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), de 8,7 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, contre 7,8 % environ 1 an auparavant. Il retrouve ainsi ses niveaux de mi-2016 mais reste inférieur au pic précédent intervenu fin 2013 (10,5 %).

Des disparités significatives existent entre marchés, avec par exemple un taux de vacance relativement bas à Berlin ou Hambourg et plus élevé à Madrid.

De même, les différences entre sous-secteurs restent très présentes, avec une certaine rareté de l'offre de surfaces de qualité dans les quartiers centraux des affaires.

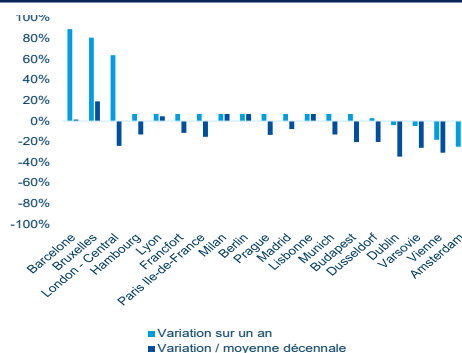
Après une résistance remarquable en 2020 face à la Covid-19 (-0,1 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2020), l'indice des loyers faciaux prime en UE-15 a augmenté de 3,7 % sur 1 an.

Demande placée\*, taux de vacance et loyers - Bureaux



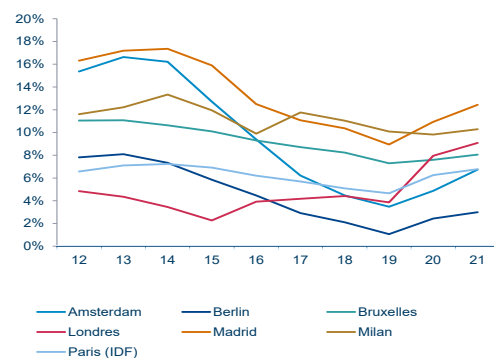
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).  
\*dans 28 marchés d'Europe

Demande placée bureaux - 2021



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2021 T4) ; Les évolutions peuvent différer d'une source à l'autre.

Taux de vacance bureaux\*



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021). \*fin de période

## Logistique

L'activité 2021 du marché de la logistique a été très dynamique. Dans un échantillon de 9 pays européens, la demande placée a ainsi dépassé les 30 millions de m<sup>2</sup> (source : CBRE), soit son point haut en 10 ans. Parmi ses moteurs de progression, nous notons le e-commerce et l'évolution des chaînes de distribution.

Dans plusieurs marchés, les utilisateurs font face à une offre limitée dans les secteurs prisés, les amenant parfois à élargir leur zone de recherche. Cette rareté a été un facteur favorable à la hausse des loyers prime (+ 7 % sur 1 an en Europe d'après l'indice CBRE).

## Commerces

En 2021, les dépenses de consommation finale des ménages en termes réels ont augmenté en zone euro de 3,4 %, sans néanmoins retrouver leur niveau pré-Covid.

Malgré des disparités géographiques ou temporelles liées aux mesures de restrictions et aux vagues de Covid-19, l'année a été marquée par une globale amélioration de la fréquentation des commerces.

Les commerces prime apparaissent plus résistants par rapport aux emplacements secondaires. CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise) note néanmoins au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 une baisse de 3,9 % de son indice des loyers prime commerce en zone euro sur 1 an.

## Marché de l'investissement

En 2021, l'investissement a marqué un rebond, se rapprochant des niveaux pré-Covid-19 avec plus de 255 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise européen.

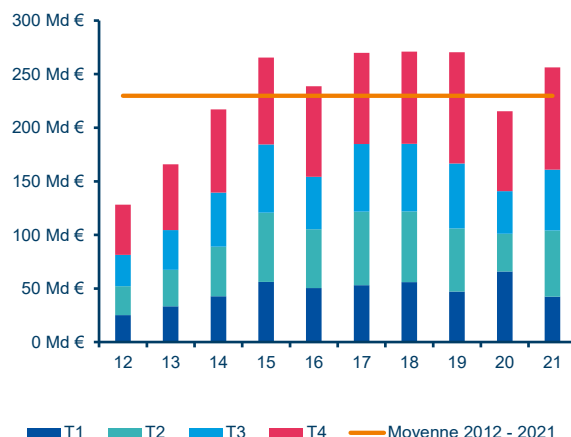
Les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) restent prégnantes dans les stratégies des investisseurs lors du choix des actifs, notamment en termes de performance énergétique (actuelle ou potentielle après travaux).

Les bureaux demeurent la première classe d'actifs en termes de volumes investis, même si leur part baisse. Cela illustre la profondeur de marché de cette classe. Les taux prime bureaux ont globalement bien résisté.

2021 a confirmé l'appétence des investisseurs pour les actifs de logistique et locaux d'activité (deuxième classe d'actifs d'immobilier d'entreprise en termes de volumes investis) dont les taux de rendement prime se sont compressés au cours de l'année.

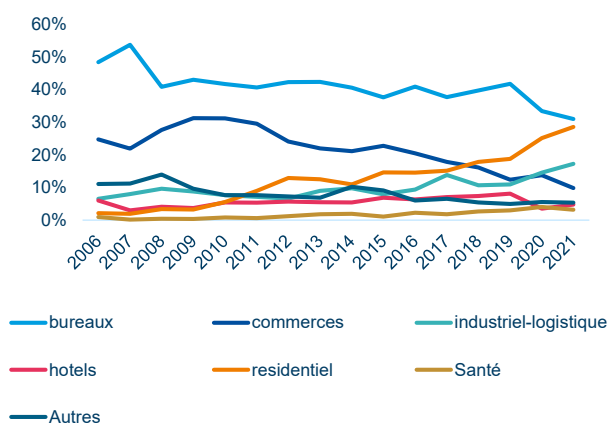
Les investissements en résidentiel continuent de croître en 2021, en lien avec les fondamentaux démographiques (vieillesse de la population et hausse du nombre de ménages monoparentaux entraînant une hausse de la demande de logements).

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

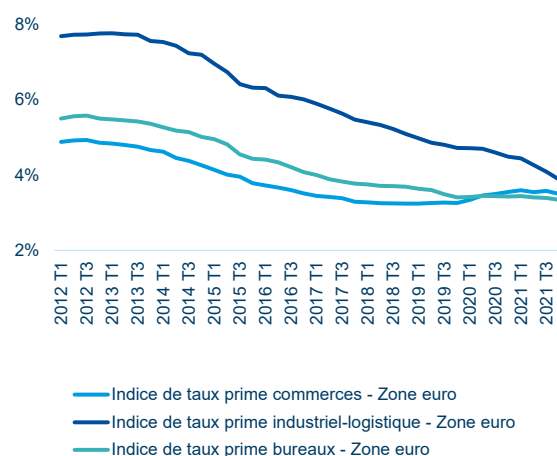
### Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021)

Des biais de représentativité des données existent, avec notamment une sous-représentation du résidentiel pré-2017.

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).



## Marché de l'immobilier d'entreprise en France

### Bureaux en Île-de-France

Approchant 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2021, la demande placée francilienne a rebondi de près d'un tiers par rapport à une année 2020 particulièrement impactée par la pandémie. L'activité reste cependant ralentie, avec une demande placée inférieure de 16 % à la moyenne décennale. Notons le rebond relatif des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en 2021, notamment au 4<sup>e</sup> trimestre, qui s'explique par la confiance accrue des grands utilisateurs.

La demande placée de bureaux à Paris Centre Ouest et à la Défense a été relativement soutenue, dépassant leur moyenne décennale.

Si elle s'est globalement stabilisée en fin d'année, l'offre immédiate a augmenté de 10 % en un an, à 4 millions de m<sup>2</sup> à fin 2021. Le taux de vacance était ainsi de l'ordre de 6,8 % fin 2021. La segmentation des taux de vacance persiste, avec un niveau inférieur à 5 % dans Paris Centre Ouest et supérieur à 10 % dans le Croissant Ouest et La Défense.

Les loyers faciaux prime ont globalement bien résisté en 2021. Les avantages commerciaux ont augmenté, même si une certaine inflexion a été observée en fin d'année. Ils atteignaient 24 % en moyenne au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (21 % fin 2020). Les disparités entre secteurs restent significatives (exemple, environ 31 % à La Défense, 19 % dans le Quartier central des affaires).

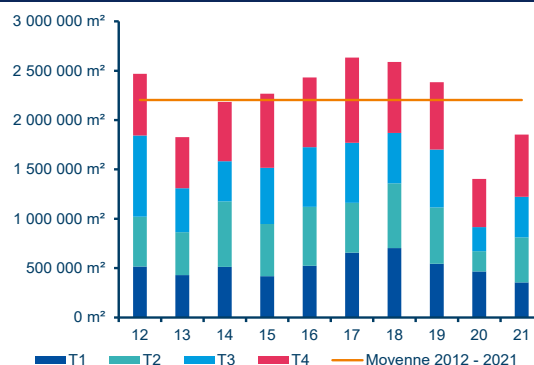
### Marché de l'investissement

Le dernier trimestre 2021 est marqué par une embellie des investissements directs en immobilier d'entreprise en France avec 10,9 milliards d'euros investis pour un total de 27 milliards au cours de l'année 2021. Cette performance est en baisse comparée au niveau 2020 (environ -7 %) et à la moyenne décennale (-3 %). La baisse des transactions supérieures à 100 millions d'euros a notamment pesé sur l'activité du marché.

Si les volumes investis en Île-de-France ont reculé en 2021, ceux en Régions ont augmenté, portés notamment par les investissements en bureaux. Pour autant, ces derniers diminuent en France tout en demeurant la première classe d'actifs en termes de volumes investis. La forte appétence pour le segment industriel et logistique s'est confirmée, représentant près d'un quart des volumes investis en 2021.

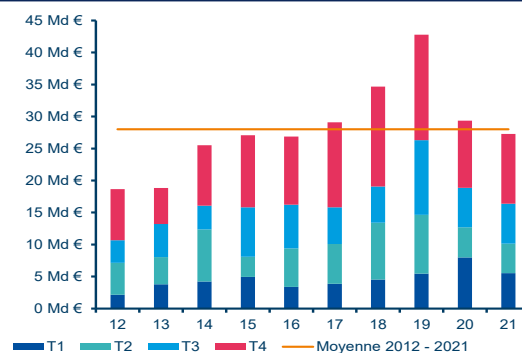
Les taux de rendement prime en bureaux et logistique étaient à des niveaux historiquement bas à fin 2021 (respectivement de l'ordre de 2,6 et 3,4 %).

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



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).

Investissements directs en immobilier d'entreprise\* en France



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).  
\*hors santé

---

## Perspectives 2022

### économie

Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3% en zone euro en 2022 et une inflation de 7,0% (prévisions au 27 avril 2022, susceptibles d'évoluer - source : Amundi Institute).

Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en déflquant l'inflation) sont négatifs (source : Amundi).

### Marchés d'immobilier d'entreprise européens

Concernant l'immobilier d'entreprise, les signes de redynamisation de l'activité locative observés en début d'année 2022 sont encourageants. Néanmoins, la dégradation des perspectives de croissance économique en lien avec la guerre en Ukraine n'a pas encore été pleinement observée dans les chiffres d'activité locative et sera à scruter, notamment sur le marché des bureaux et des commerces. La demande de surfaces logistiques devrait continuer à bénéficier de facteurs structurels favorables comme le e-commerce.

Concernant l'investissement, les tensions inflationnistes et la pression haussière sur les taux à 10 ans et les taux de financement (même si les taux réels restent négatifs lors de l'écriture de ces lignes) constituent une évolution du contexte financier.

En tant que telle l'inflation peut-être vue favorablement du point de vue de l'indexation des loyers des baux en cours : souvent liée à l'inflation, elle constitue une certaine protection des revenus locatifs contre l'inflation, même si la question de la soutenabilité de cette hausse par certains locataires pourrait se poser. Nous pensons que l'indexation des loyers des baux en cours ainsi que d'autres caractéristiques de l'immobilier telles que l'existence de revenus locatifs ou son couple rendement-risque devraient continuer à maintenir un certain intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs.

La hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans et des taux de financement n'a pas eu d'impact sur les taux de rendement de marché des meilleurs actifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, et restera un des éléments à suivre en 2022.

Dans le contexte actuel il est vraisemblable d'observer une certaine aversion au risque des investisseurs dans leurs choix d'actifs, privilégiant les actifs bien localisés avec des locataires de qualité. D'autant que les localisations privilégiées avec une offre limitée sont les plus propices à avoir une hausse des valeurs locatives de marché alors que les secteurs sur-offreurs pourraient voir les loyers s'ajuster.

## 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.

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

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

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

**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.

**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.

## V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2021 - IMMANENS

### A. Présentation de la SPPICAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

La fourchette de sensibilité moyenne sera comprise entre 0 et 8 %. Au 31 décembre 2021, la sensibilité s'élevait à 3,50 %.

#### Obligations et autres titres de créance

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

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations et de toute maturité. Les notations par les agences de rating de ces titres seront de la catégorie "investment grade" à l'achat (i.e. notation minimale lors de l'acquisition de BBB- dans l'échelle de notation S&P ou dans celle de Fitch ou de Baa3 dans celle de Moody's). Les ratings moyen et minimum du portefeuille au 31 décembre 2021 sont respectivement à Aa3 et Baa2.

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

#### Placements à court terme

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

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

#### Immobilier coté et secteurs connexes

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

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

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

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

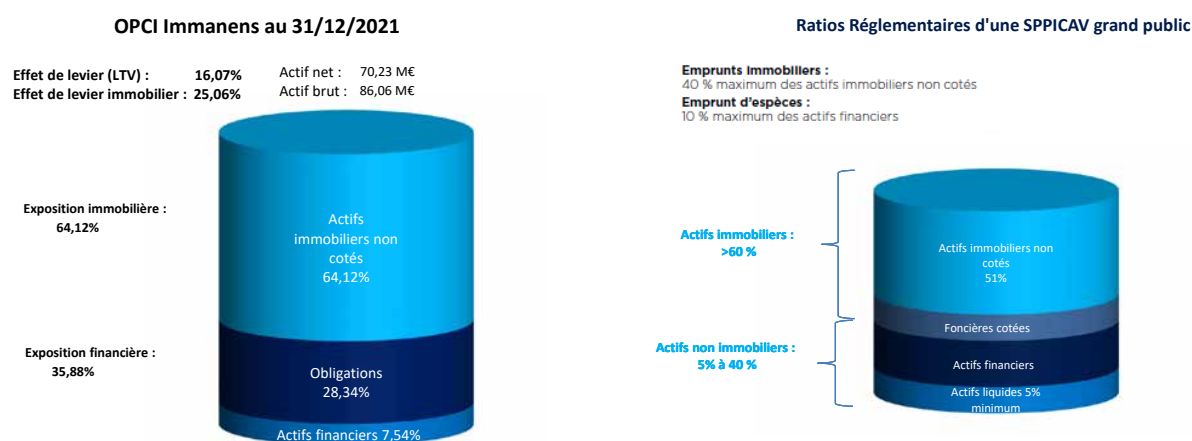
A ce jour, la SPPICAV n'est pas exposée à l'immobilier coté.

#### 4. Comparaison des ratios IMMANENS au 31/12/2021 par rapport aux ratios réglementaires OPCI

Les ratios d'exposition d'IMMANENS au 31 décembre 2021 sont conformes aux ratios réglementaires, IMMANENS présentant une exposition immobilière de 64,12 % et des liquidités réglementaires de 15,82%, supérieures aux seuils minimum réglementaires de respectivement 60 % et 5 %.

Il convient de noter que la définition des liquidités réglementaires intègre, outre les dépôts à terme de moins de 12 mois, les bons du trésor et les parts ou actions d'OPCVM monétaires, également les obligations émises ou garanties par un Etat européen qui s'élèvent à 11,58 %.

L'exposition financière totale s'établit à 35,88 %, après intégration des autres obligations, de la trésorerie des filiales et des créances.



#### 5. Éléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2021 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement et a maintenu une politique de gestion prudente.

- Les marchés cibles : France et Allemagne

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

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

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

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

Une répartition des risques renforcée :

- le profil risque/rendement du portefeuille est influencé favorablement ;
- le risque lié aux conjonctures 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 état peuvent entraîner des réactions différentes aux décisions communautaires ;
- dans le cadre actuel d'une économie mondiale perturbée, les différentes économies présentent une plus ou moins bonne résistance des marchés immobiliers et financiers.

Des marchés aux caractéristiques différentes :

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

## 6. Evènements significatifs de l'exercice 2021

Le Fonds, créé en octobre 2013, clôture l'année 2021 avec un actif net sous gestion de 70,23 M€ et un actif brut réglementaire de 86,06 M€.

L'année 2021 a été marquée par la cession de l'actif situé 141 rue de Javel à Paris 15<sup>e</sup>, le 2 février, cession organisée dans le cadre des rachats anticipés sur l'année. Le financement court terme, qui avait été mis en place en 2019, a été remboursé suite à la cession.

L'actif net a ainsi diminué de 10,4 % sur l'année, consécutivement à la décollecte enregistrée.

La performance nette annuelle 2021 s'élève à 2,59 % contre 4,41 % en 2020.

Le Fonds a une exposition immobilière de 64,12 % et une exposition financière de 35,88 % : 7,54 % sur des supports monétaires ou créances, au niveau de l'OPCI et par transparence au niveau des filiales, et 28,34 % d'obligations souveraines et d'entreprises (dont 11,58 % d'obligations émises ou garanties par un Etat européen).

### Exposition immobilière :

Le Fonds est constitué en fin d'année de 13 immeubles de bureaux :

- six immeubles en France (trois à Paris et trois en région parisienne),
- sept immeubles en Allemagne (trois à Hambourg, un à Stuttgart, un à Francfort, un à Düsseldorf et un à Munich).

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier est réparti en valeur à 46,2 % en France, et 53,8 % en Allemagne.

L'investissement en parts de SCPI réalisé fin 2018 porte l'exposition géographique par transparence à fin 2021 à 48,5 % en France, 50,8 % en Allemagne et 0,7 % dans d'autres pays européens (Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque).

La concentration sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 93,5% de bureaux, 5,4 % de commerces et 1,1 % d'habitations, en cohérence avec la stratégie annoncée.

Exposition financière :

En 2021, la poche obligataire et monétaire est restée exposée à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées. Aucune nouvelle prise de position n'a été faite au cours de l'année.

## 7. Objectifs sur l'exercice 2022

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

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

## B. Patrimoine immobilier du Fonds

### 1. Etat des actifs immobiliers

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier du Fonds valorisé en euro augmente en 2021 de 2,80% :

- En France : les 6 actifs, situés à Paris et en Île-de-France, représentent 46,2 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a augmenté de +1,84 % à périmètre constant sur l'année (contre +8,62 % l'année dernière). Pour rappel, la valeur transactionnelle de cession de l'actif situé rue de Javel dont la promesse de vente avait été signée en décembre 2020, avait été prise en compte sur l'exercice 2020, expliquant la forte variation de l'année dernière.
- En Allemagne : les 7 actifs, situés dans 5 villes reconnues pour leur marché tertiaire, représentent 53,8 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a augmenté de +4,34 % à périmètre constant sur l'année (contre +2,26 % l'année dernière).

Au 31/12/2021, le patrimoine immobilier du Fonds est valorisé à 51,08 M€ (hors parts de SCPI) et se décompose de la manière suivante :

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface totale de l'immeuble en m <sup>2</sup>	Mode de détention
<b>France</b>								
Pierre Grenier	Boulogne -Billancourt - 92100	85 avenue Pierre Grenier	1991	30/07/2014	10%	Bureaux	2 544	Indirect
Marco Polo	Clichy - 92110	1 rue Mozart	2005	29/10/2015	10%	Bureaux	7 431	Direct
Campus Massy	Massy - 91300	102 avenue de Paris	2005	10/04/2016	10%	Bureaux	14 392	Indirect
Edrim Opera	Paris - 75001	5 avenue de l'Opéra	XIXème s.	16/12/2016	4,5%	Bureaux/ Commerces/ Résidentiel	7 099	Indirect
Bienfaisance	Paris - 75008	41-43 rue de la Bienfaisance	XIXème s.	25/04/2017	10%	Bureaux	2 270	Indirect
Hoche	Paris - 75008	2 avenue Hoche	XIXème s.	28/03/2019	10%	Bureaux	2 207	Indirect
<b>Allemagne</b>								
Stadtparkturm	Hambourg	Hindenburgstrasse 49	2000	24/01/2014	10%	Bureaux	8 492	Indirect
StresemannStrasse	Hambourg	Stresenmannstrasse 302	2005	30/06/2014	10%	Bureaux	11 781	Indirect
Oasis II	Stuttgart	Leitzstrasse 47	2015	28/08/2015	10%	Bureaux/ Commerces	17 749	Indirect
Querstrasse	Francfort	Querstrasse 8-10	1990	10/08/2016	10%	Bureaux	6 838	Indirect
Cecilien Palais	Düsseldorf	Cecilienallee 10	2009	30/11/2016	10%	Bureaux	3 225	Indirect
Loopsite	Munich	Werinherstrasse 79,81,91	2003	29/09/2017	1,9%	Bureaux	45 572	Indirect
Hohe Bleichen	Hambourg	Hohe Bleichen 8	2014	29/03/2019	10%	Bureaux/ Commerces	3 511	Indirect

Par ailleurs, le Fonds a procédé à l'investissement de parts de SCPI fin 2018, portant par transparence au 31 décembre 2021 la diversification du patrimoine à 48,5 % en France, 50,8 % en Allemagne et 0,7 % en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Ainsi l'exposition immobilière totale s'élève au 31 décembre 2021 à 55,19 M€.

## 2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2021

Raison sociale	% de détention au 31/12/2021	% de détention au 31/12/2020	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2021	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2021	Activité de la filiale
Oblig Immo HoldCo	10%	10%	37 436 175 €*	0 €	-86 293 €	Détention de Stadtparkturn PropCo, StresenmannPropCo, Oasis II PropCo, Querstrasse PropCo, Cecilien Palais PropCo et Diesterweg PropCo
Stadtparkturn PropCo	100%	100%	1 634 398 €*	1 823 297 €	579 869 €	Détention de l'immeuble Stadtparkturn
Stresenmann PropCo	100%	100%	2 210 950 €*	2 625 524 €	1 069 975 €	Détention de l'immeuble Stresenmann
Oasis II PropCo	100%	100%	10 262 500 €*	3 553 932 €	1 308 922 €	Détention de l'immeuble OASIS II
Querstrasse PropCo	100%	100%	5 276 921 €*	1 278 111 €	-317 229 €	Détention de l'immeuble Querstrasse
Cecilien Palais PropCo	100%	100%	12 669 406 €*	1 184 587 €	190 638 €	Détention de l'immeuble Cecilien Palais
Diesterweg PropCo	100%	100%	5 182 000 €*	1 235 749 €	-118 613 €	Détention de l'immeuble Hohe Bleinchen
SCI Munich 104	1,9%	1,9%	12 300 000 €	9 553 634 €	2 620 010 €	Détention de l'immeuble Loopsite
SCI Javel	10%	10%	6 181 000 €	251 695 €	34 390 705 €	Détention de l'immeuble Javel (vendu en février 2021)
SCI Pierre Grenier	10%	10%	2 453 500 €	1 020 526 €	185 007 €	Détention de l'immeuble Pierre Grenier
SCI Campus Massy	10%	10%	1 232 €	4 041 856 €	1 398 342 €	Détention de l'immeuble Campus Massy
SCI Edrim Opera	4,5%	4,5%	7 054 000 €	3 500 143 €	667 316 €	Détention de l'immeuble Opera
SCI Imma Bienfaisance	10,0%	10,0%	1 220 200 €	1 582 179 €	512 102 €	Détention de l'immeuble Bienfaisance
SCI Imma Hoche	10,0%	10,0%	1 556 000 €	-20 779 €	-3 219 488 €	Détention de l'immeuble Hoche

(\*) en local gaap, capital + prime d'émission.

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

Néant.

## 3. Acquisitions

Au cours de l'année 2021, IMMANENS n'a procédé à aucune acquisition d'actif.

## 4. Cessions

Le 2 février 2021, IMMANENS a procédé à la cession de l'actif situé 141 rue de Javel à Paris 15<sup>e</sup>.

## 5. Gestion locative

### Contentieux en cours

Aucun contentieux significatif n'est à noter en 2021.



### Les baux de l'année :

Durant l'exercice, 23 baux ont été signés ou renouvelés pour une surface globale de 7 498 m<sup>2</sup> représentant un loyer de 3 159 K€ HT/HC\* en année pleine.

Ces relocations ont principalement concerné les immeubles suivants :

Immeuble	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Type	Date d'effet	Loyer annuel HT HC*
Hoche	Paris	2 avenue Hoche	1 028	Bureaux	03/01/2022	833 K€
Marco Polo	Clichy	1 rue Mozart	1 121	Bureaux	01/05/2021	350 K€
Hohe Bleichen	Hambourg	8 Hohe Bleichen	488	Retail	01/01/2021	305 K€
Hoche	Paris	2 avenue Hoche	322	Bureaux	03/01/2022	225 K€
Opéra	Paris	5 avenue de l'Opéra	275	Bureaux	01/05/2021	154 K€
Hohe Bleichen	Hambourg	8 Hohe Bleichen	469	Bureaux	01/02/2022	149 K€

\* Hors taxes / hors charges

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

### Les principales réparations de l'année

Immeubles	Ville	Adresse	Pays	Nature	Montant
Hoche	Paris	2 avenue Hoche	France	Rénovation suite au départ du locataire	2 100 K€
Opéra	Paris	5 avenue de l'Opéra	France	Ravalement Cour Principal (tranche 1 et 2) et Courettes E et D	1 058 K€
Marco Polo	Clichy	1 rue Mozart	France	Remplacement ventilo convecteurs (tranche 1/2) selon audit faisabilité	637 K€
Stadtparkturn	Hambourg	Hidenburgstrasse 49	Germany	Rénovation des palettes de stationnement	163 K€
Stadtparkturn	Hambourg	Hidenburgstrasse 49	Germany	Restauration du système d'alimentation de l'eau	100 K€

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

### Retards éventuels sur travaux

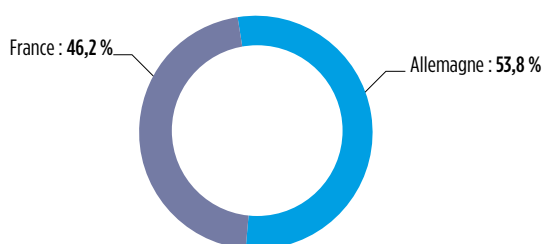
Aucun retard particulier sur les plans pluriannuels des travaux n'a été constaté cette année.

### Installations classées

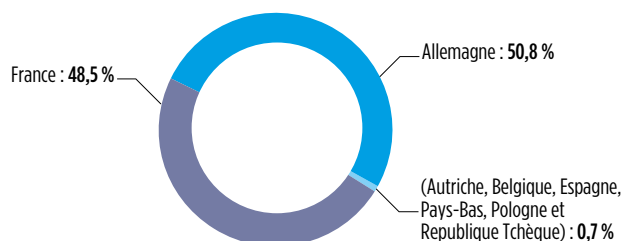
La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) encadre les activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou d'être à l'origine d'accidents pouvant présenter un impact sur l'environnement. Si certaines de ces activités relèvent de l'agriculture ou de l'industrie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

Le Fonds ne détient pas d'installations classées.

Répartition du patrimoine immobilier par pays hors investissement en parts de SCPI  
(base valeur expertise 31/12/2021)



Répartition du patrimoine immobilier par pays par transparence  
(base valeur expertise 31/12/2021)



## C. Patrimoine financier

### Poche Obligation et Monétaire

L'année 2021 a été marquée en Europe par une solide reprise économique, mais également par le retour de pressions inflationnistes. Partant d'un niveau historiquement bas, les rendements des dettes souveraines européennes, ainsi que des dettes privées, ont significativement augmenté.

Ces évolutions ont impacté négativement la valorisation du portefeuille de la poche valeurs mobilières.

Celle-ci affiche pour l'année 2021 une performance négative de -1,90 %.

Suivant toujours une position conservatrice, le portefeuille est resté exposé à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées (investment grade uniquement). Le rating moyen du portefeuille est resté stable à Aa3 et la durée résiduelle s'établit à 3,50 au 31 décembre 2021.

## D. Evolution de la valeur liquidative

Le Fonds est composé de 2 poches : immobilier d'une part et obligations et monétaire d'autre part. En cas d'investissement sur les foncières cotées, une troisième poche sera constituée.

La valeur liquidative de la part de la SPPICAV au 31 décembre 2021 ressort en progression de 1,76 % sur l'année.

Le montant des versements de dividendes effectué au cours de l'année 2021 s'est élevé à 10,29 € par part soit un rendement de 0,81 % par rapport à la valeur liquidative du 31 décembre 2020.

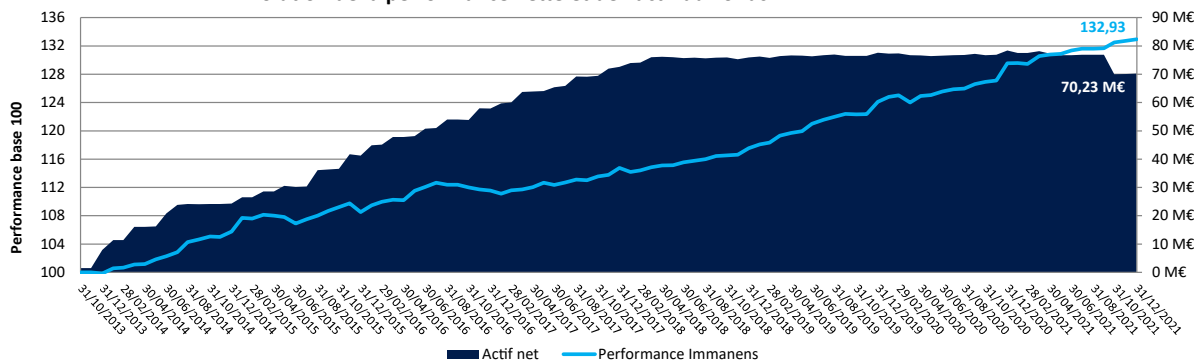
La performance dividende réinvesti sur l'année écoulée est ainsi de 2,59 % et se décompose de la manière suivante :

Performance nette dividende réinvesti	Année 2021	Année 2020	Année 2019	Depuis l'origine (2013)	Annualisée
Poche Immobilière	5,68%	6,35%	7,37%	48,93%	4,99%
Poche Obligation et Monétaire	-1,90%	0,55%	2,63%	11,65%	1,39%
IMMANENS	2,59%	4,41%	5,58%	32,93%	3,54%

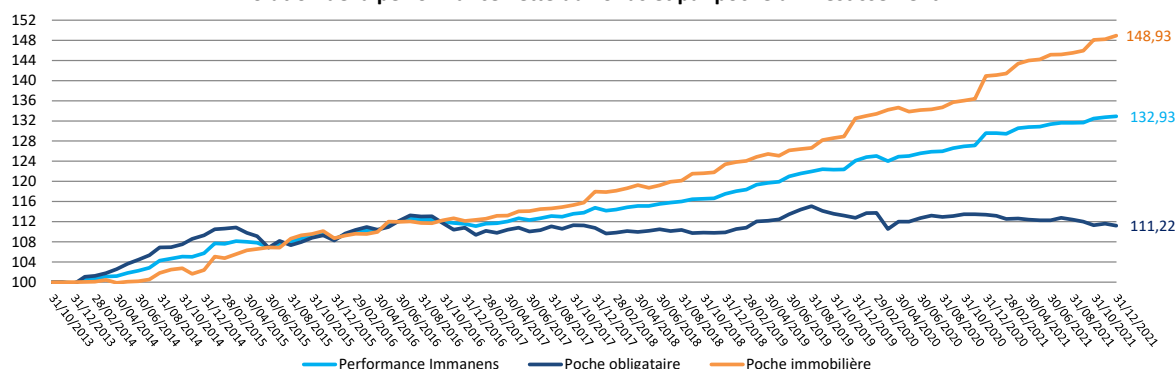
En 2021, la performance du Fonds s'explique par :

- la variation positive de la poche immobilière qui affiche une performance de 5,68 %, portée par le rendement locatif des actifs immobiliers et par une variation des valeurs d'expertise de 2,80 % à périmètre constant.
- la variation négative de la poche obligataire qui affiche une performance de -1,90 %, pénalisée par la remontée des rendements des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes.

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



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



## E. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, le Fonds a enregistré des rachats sur la valeur liquidative du 31 décembre 2021, exécutés en janvier 2022, à hauteur de 1,02 M€.

Par ailleurs, les mandats de quatre ans des experts en évaluation immobilière arrivant à échéance après la campagne de valorisation du 31/12/2021, une consultation auprès d'experts immobiliers de la place a été réalisée dans le cadre du renouvellement des mandats. A partir de 2022, les deux experts en évaluation immobilière seront Jones Lang LaSalle Expertises et CBRE Valuation.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

L'OPCI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de l'OPCI.

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

### 2. Souscriptions et rachats

Des rachats ont été constatés pour 9,4 M€ sur l'année 2021.

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

Au 31 décembre 2021, le Fonds a un effet de levier immobilier à hauteur de 25,06 % (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire) soit un taux d'endettement global de 16,07 % sur le Fonds.

Sur les treize actifs immobiliers du patrimoine, quatre actifs français et cinq actifs allemands, soit neuf actifs, font l'objet de financements bancaires auprès de six banques différentes.

Le financement court terme qui avait été contracté au niveau du Fonds en 2019, et renouvelé en 2020, a été remboursé en 2021 suite à la cession de l'actif Javel.

Au 31 décembre 2021, le taux d'emprunt moyen constaté est de 1,09 % pour une durée moyenne restante de 3 ans.

Le financement externe des immeubles est constitué à 100 % d'emprunts à taux fixe.

Concernant le ratio de liquidité d'IMMANENS, en intégrant les obligations d'Etat, celui-ci s'élève à 15,82 % (dans le respect du minimum réglementaire de 5 %).

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

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

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

CBRE Valuation est assuré par AON en ce qui concerne ses risques professionnels. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 1 000 000 €.

A compter de 2022, Jones Lang LaSalle Expertises est assuré par AON. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 5 000 000 €.

### 5. Recherche et de développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, IMMANENS n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2021.

## F. Risques et Conformité

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

#### 1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

#### 2. Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>e</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 Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<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.

### 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](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 execution).

### 4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et aux 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.

## 2. Calcul du risque global

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 :

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

Valeur globale des actifs immobiliers

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

- Immeubles acquis ou construits en vue de leur location et droits réels portant sur de tels biens
- Immeubles détenus par :
  - des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports et dont l'actif est principalement composé de biens définis au a) (SCI, SCPI), et
  - des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, autres que celles mentionnées ci-dessus, dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée (SA, SAS),
- Parts de sociétés non contrôlées,
- Parts d'OPCI ou équivalents étrangers.

### Ratio d'endettement non immobilier

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

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

### 3. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2021, 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.

#### a. Risque d'investissement immobilier

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

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

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

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

#### b. Risques de taux et de change

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

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

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

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

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



### **c. Risque de crédit**

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

### **d. Risque de contrepartie**

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Le risque locataires est analysé à chaque investissement. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

### **e. Risque de liquidité**

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

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

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

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 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.

### **f. Risque lié au levier**

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 133,7 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 138,8 %.

### **g. Risque opérationnel**

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

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



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

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

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un nouveau 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 Zéro 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (Environnement Social 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. Etendre 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 dès 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 prochaine assemblée générale en 2022 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 2019 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 oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.



Dès 2018, Amundi 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 participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier, lancé dès 2021 ayant pour objectifs le suivi et la mise à jour de ce dernier.

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.

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

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier a consolidé son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante.

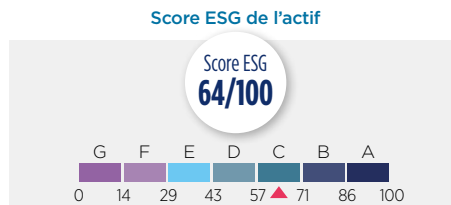
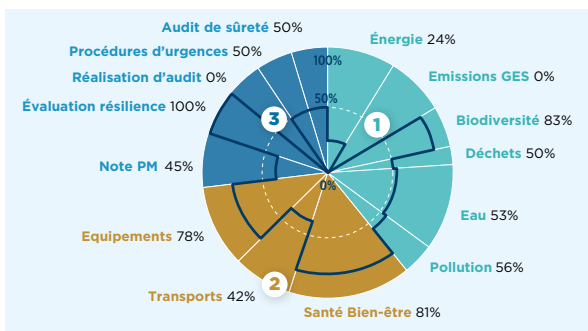
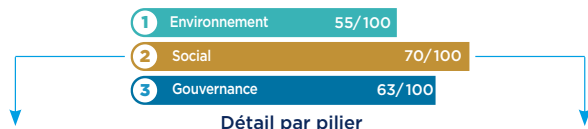
La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

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

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

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

- 1. A l'acquisition :** elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
  - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
    - "Best-in-progress", c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG
    - "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 et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

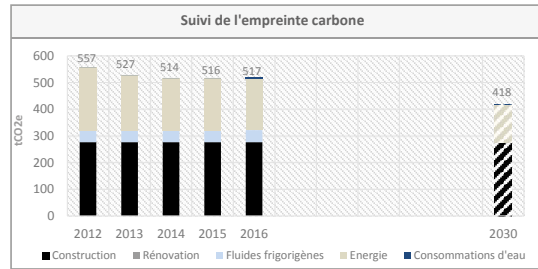


**Le suivi du bilan carbone des actifs : émissions de gaz à effet de serre**

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

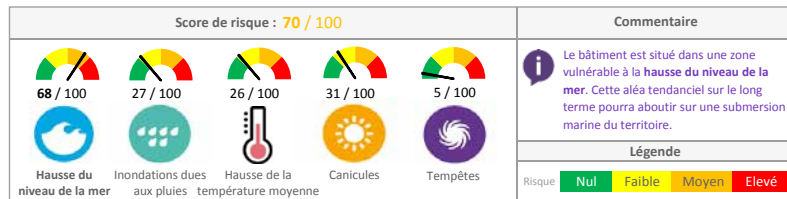
Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique : Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.



**L'exposition des actifs aux risques climatiques**

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements. Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourraient subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.

Exemple d'un actif dont le score de risque lié au changement climatique est de 70/100



**L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville**



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

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
  - a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.

- b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
- c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.
3. L'initiative BIG : dont Amundi est membre fondateur. Cette initiative de place, au travers de son programme de recherche appliqué et des actions collectives qu'elle impliquera, devrait permettre d'accroître les connaissances et la prise en compte de la Biodiversité par les différents acteurs de l'immobilier.



### La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendu au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).



*Panneaux Photovoltaïques en toiture de l'actif Enjoy à Paris 17<sup>e</sup>.*

La production annuelle du projet atteint environ 398 MWh par an.

### Concernant IMMANENS

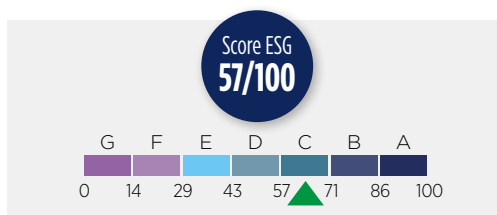
#### • Evaluation ESG

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

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

Ainsi, en 2021, IMMANENS obtient le Score ESG de 57/100 correspondant à la note C sur notre échelle allant de A à G.

#### Note moyenne du Fonds au 31/12/2021 :



Le Fonds possède un immeuble certifié BREEAM-In-Use "Very Good"<sup>(1)</sup> : Campus Massy situé au 102 avenue de Paris à Massy (91). Il représente 12,2 % de la dernière valeur d'expertise des actifs détenus en direct par le Fonds (hors parts de SCPI).

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

(1) **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.

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

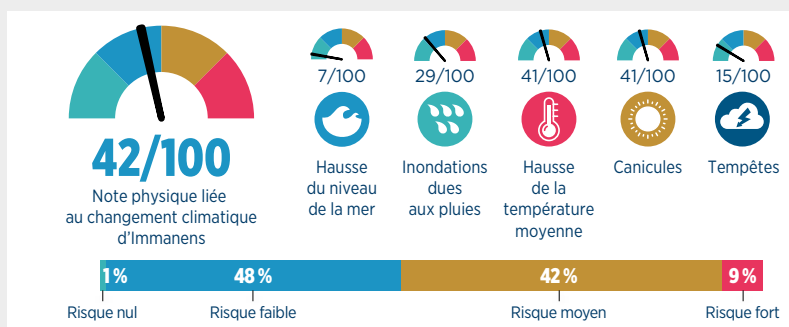
Une note comprise en 25 et 50 correspond à une exposition faible aux risques liés aux changements climatiques. C'est le cas d'IMMANENS, avec une note de 42/100 qui est donc faiblement exposé.

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

Il s'agit ici du risque de canicule évalué à 41/100.

Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir la note finale de 42/100.

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



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

L'OPCI IMMANENS est classifié article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

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

### 5. Rémunération de la Société de Gestion

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

La politique de rémunération mise en place au sein 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 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % 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 : 2 757 839 euros, soit 23 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

#### 1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

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

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

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

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

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

*Critères financiers usuels :*

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



*Critères non-financiers usuels :*

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

*Critères financiers usuels :*

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ;
- Développement et fidélisation de la clientèle ;
- Gamme de produits.

*Critères non-financiers usuels :*

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

## G. Rapport Financier

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

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

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

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

### 3. Structure de détention du capital au 31/12/2021 (parts au nominatif)

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

Désignation du titulaire	Actions	% de détention du capital
AMUNDI FINANCE EMISSIONS	54 435,97439	99,9775 %
LCL EMISSIONS	10,24909	0,019 %
GROUPAMA IMMOBILIER	1,01525	0,0019 %
AMUNDI IMMOBILIER	1	0,0018 %
<b>Total</b>	<b>54 448,23873</b>	<b>100,00 %</b>



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

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

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

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

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

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

#### Président :

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

Au 31 décembre 2021 le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de la Villéon.

#### Commissaire aux comptes :

KPMG SA a été renouvelé en qualité de commissaire aux comptes titulaire jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### B. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2021 par le représentant permanent d'Amundi Immobilier - François de la Villéon

Nom de la société	Mandats et fonctions
Immo Emissions	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
Immanens	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
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
Riestrasse 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
Rotali BV	Directeur
OPCI FWP	Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV - compartiment SFF28	Directeur
GC DB I	Directeur

**C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2021 par Amundi Immobilier – Société de Gestion (Directeur Général – Président – Gérant – Administrateur – Liquidateur)**

Nom de la société	Mandats et fonctions
<b>SCPI</b>	
PREMELY HABITAT	Gérant
PREMELY HABITAT 2	Gérant
PREMELY HABITAT 3	Gérant
DUO HABITAT	Liquidateur
LION SCPI AVANTAGE	Liquidateur
OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Gérant
SG PIERRE PATRIMOINE	Liquidateur
SG PIERRE PATRIMOINE 2	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 2	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 3	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 4	Gérant
UNIPERRE ASSURANCE	Gérant
EDISSIMMO	Gérant
GENEPIERRE	Gérant
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Gérant
AMUNDI DEFI FONCIER	Gérant
AMUNDI SELECTION LOGEMENT	Gérant
AMUNDI DEFI FONCIER 2	Gérant
« SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE » (SEFA)	Gérant
<b>FPI - OPCI - OPPCI</b>	
FRENCH WHOLESALe PROPERTIES - FWP	Directeur Général
FRENCH WHOLESALe STORES - FWS	Directeur Général
OPPCI VIVALDI	Président
OPPCI UGC	Président
OPPCI de la Seine et de l'Ourcq	Directeur Général
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

Nom de la société	Mandats et fonctions
OPPCI ERGAMUNDI	Président
OPPCI IRAME CAPITAL PARTNER	Président
OPPCI Savills IM European Outled Fund	Président
SOGECAPIMMO 2	Président
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	Président
OPPCI HERACLES LIFE	Président
OPPCI MAHAJUNGA HOLDING	Président
EQHO PROPERTY HOLDING OPPCI	Président
OPCIGRAM	Président
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	Président
OPCI CAA CROSSROADS	Président
OPPCI GP INVEST PB 10	Président
GROUPEMENT FONCIER	
GFA SAINT VINCENT	Gérant
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER III	Gérant
GFA de ALLIER V	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III	Gérant
GFA de ARIEGE 1	Gérant
GFA de AUDE VI	Gérant
GFA de AVEYRON III	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE I	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE VI	Gérant
GFA de BOUCHES DU RHONE IV	Gérant
GFA de BRIE XII	Gérant
GFA de BRIE XIV	Gérant
GFA de BRIE XV	Gérant
GFA de BRIE XVI	Gérant
GFA de CHARENTE I	Gérant
GFA de CHARENTE III	Gérant
GFA de CHARENTE IV	Gérant
GFA de CHARENTE MARITIME I	Gérant
GFA de CHER IV	Gérant
GFA de CHER VIII	Gérant
GFA de CORRÈZE 1	Gérant
GFA de CORRÈZE II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES II	Gérant
GFA de DORDOGNE IV	Liquidateur
GFA de EURE 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 HAUTES ALPES I	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
GFA de ILE ET VILAINE III	Gérant
GFA de LANDES IV HONTANX	Gérant
GFA de LANDES V	Gérant
GFA de LANDES VII	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE II	Liquidateur
GFA de LOIRE VI	Gérant
GFA de LOIRET II	Gérant
GFA de LOIRET III	Gérant
GFA de LOIRET V	Gérant
GFA de LOIRET X	Gérant
GFA de LOIRET XIV	Gérant
GFA de LOT ET GARONNE I	Gérant
GFA de LOT I	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE III	Gérant
GFA de MANCHE III	Gérant
GFA de MAYENNE VI	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NIÈVRE XIII	Gérant
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de NORMANDIE IV	Gérant
GFA de NORMANDIE VIII	Gérant
GFA de NORMANDIE XX	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de ORNE VI	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES II	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de SOMME III	Gérant
GFA de TARN I	Gérant
GFA de TARN III	Gérant
GFA de TARN IV	Gérant
GFA de VAR I	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VENDÉE VII	Gérant
GFA de VENDÉE VIII	Liquidateur
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE II	Gérant
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFA de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Gérant
GFAV de CHÂTEAU LIEUJEAN	Liquidateur
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFA du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
GFA de CHÂTEAU LA GRAVE	Gérant
GFA du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Gérant
GFA des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFA des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV LE CLOS DU CHAPITRE	Gérant
GFAV LIEUJEAN-GUITEY	Liquidateur
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFA de GRAVELINES	Gérant
GFA du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFA du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFA du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFA des COTELLES	Gérant
GFV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFA DES CHARMINES	Gérant
GFA DU BOURG BLANC	Gérant
GFV Vincent JABOULET	Gérant
GFA CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER BASSIGNY LUSSIGNY	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER 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
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

Nom de la société	Mandats et fonctions
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
SCI EKINOX	Gérant
SCI Parc Avenue	Gérant
SCI Munich 104	Gérant
SCI Georg	Gérant
SCI Imma Bienfaisance	Gérant
SCI Deutschland 2018	Gérant
SCI EVI-DANCE	Gérant
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOCHE	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SCI ANTONY 501	Gérant
SCI CERGY 502	Gérant
SCI EVRY 503	Gérant
SCI VILLEBON 504	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI AREELI	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
SCI Convent Parc	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
SCI VILLEJUIF B3	Gérant
SCI VILLEJUIF B4	Gérant
AMUNDI IMMO DURABLE	Gérant
SC CAA EURO SELECTa	Gérant
AMUNDI ANRU& CO	Gérant
SCI JLD BATIMENT 3	Gérant
SCI JLD BATIMENT 4	Gérant
<b>SAS</b>	
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
SAS LYON	Président
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

## VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2021 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

L'année 2021 a été marquée par la cession de l'actif situé rue de Javel, intervenue en février 2021. Aucune acquisition d'actif n'a été réalisée par IMMANENS au cours de cette année.

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

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

Les revenus immobiliers nets, incluant les revenus indirects sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations ainsi que les intérêts sur avance en compte courant, s'établissent à 5 287 K€ représentant ainsi une hausse de 273,9 % par rapport à l'an passé. Cette hausse s'explique par la distribution de dividendes de la SCI Javel intervenue suite à la cession de l'actif situé rue de Javel.

Les revenus financiers nets résultant des placements financiers correspondent aux revenus sur obligations et aux placements liquides. Ils s'établissent à 506 K€ en légère hausse de 0,7 % par rapport à 2020.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 678 K€ sur l'année 2021 et représentent 0,89% de l'actif net moyen de l'année 2021. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 579 K€, soit 0,76 % du même actif net.

Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 5 115 K€, en progression de 324,0 % par rapport à celui de l'année précédente, en lien avec la progression des revenus immobiliers nets.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs relatif aux actifs financiers et des comptes de régularisation, le résultat net de l'exercice s'établit à 4 681 K€ en progression de 294,2 % par rapport à celui de l'année précédente.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 70 227 K€ en diminution de 10,4% sur un an, consécutivement aux rachats enregistrés sur l'année.

### B. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 4 681 131,39 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	4 681 131,39 euros
• Report à nouveau	2 387 837,35 euros
Soit un bénéfice distribuable de	<u>7 068 968,74 euros</u>

Affectation :

• à titre de dividendes	395 294,21 euros
• au poste "report des résultats nets antérieurs"	6 673 674,53 euros
Total	<u>7 068 968,74 euros</u>

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2022 à raison de 7,26 euros pour chacune des actions composant le capital social.

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

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2018	2019	2,95		193 333,33 €
31/12/2019	2020	5,76		366 389,22 €
31/12/2020	2021	10,29		635 996,49 €



## C. Bilan au 31 décembre 2021 en Euros - Actif

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>42 185 790,98</b>	<b>47 283 510,05</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	3 170 300,00	3 302 600,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	18 219 953,32	21 937 742,47
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 alinéa)	7 323 820,58	6 419 243,49
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 alinéa)	0,00	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 alinéa)	0,00	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(3)</sup>	13 471 717,08	15 623 924,09
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>27 484 537,99</b>	<b>31 808 318,83</b>
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	24 390 573,18	27 128 707,79
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	3 093 964,81	4 679 611,04
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances locataires</b>	<b>12 484,59</b>	<b>39 995,73</b>
<b>Autres créances</b>	<b>242 061,11</b>	<b>377 424,44</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>581 650,41</b>	<b>990 470,26</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>70 506 525,08</b>	<b>80 499 719,31</b>

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L214-36 du COMOFI et les autres actifs liés ( Avances comptes courants, dépôts et cautionnement versé).

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

(3) Comprend les avances en comptes courants, les dépôts et cautionnements versés.

## D. Bilan au 31 décembre 2021 en Euros - Passif

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>70 227 000,80</b>	<b>78 336 944,98</b>
Capital	63 158 032,06	75 075 891,80
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	2 387 837,35	2 073 646,52
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	4 681 131,39	1 187 406,66
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>279 524,28</b>	<b>2 162 774,33</b>
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	1 803 977,00
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	32 584,81	36 413,15
Autres dettes d'exploitation	246 939,47	322 384,18
<b>Total du passif</b>	<b>70 506 525,08</b>	<b>80 499 719,31</b>

(1) Y compris comptes de régularisation.

## E. Compte de résultat au 31 décembre 2021 en Euros

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	225 275,27	289 994,97
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 693 201,25	733 834,80
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	478 104,35	509 298,86
<b>Total I</b>	<b>5 396 580,87</b>	<b>1 533 128,63</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	106 287,69	103 626,65
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	2 331,10	15 170,00
<b>Total II</b>	<b>108 618,79</b>	<b>118 796,65</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>5 287 962,08</b>	<b>1 414 331,98</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	509 350,00	509 350,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
<b>Total III</b>	<b>509 350,00</b>	<b>509 350,00</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 041,07	6 349,46
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>Total IV</b>	<b>3 041,07</b>	<b>6 349,46</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>506 308,93</b>	<b>503 000,54</b>
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	678 904,27	710 781,86
Autres charges (VII)	0,00	0,00
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>5 115 366,74</b>	<b>1 206 550,66</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
<b>Total VIII</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	300 852,45	8 980,49
<b>Total IX</b>	<b>300 852,45</b>	<b>8 980,49</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>-300 852,45</b>	<b>-8 980,49</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>4 814 514,29</b>	<b>1 197 570,17</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>-133 382,90</b>	<b>-10 163,51</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>4 681 131,39</b>	<b>1 187 406,66</b>

## VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### A. Règles et méthodes comptables

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021.

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 encaissés.

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

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus à détailler par catégories d'actifs, si nécessaire.

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

#### 1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

##### 1-1. Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

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

## **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 SPPICAV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

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

## **2. Endettement**

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

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

### 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

#### 4-1. Les commissions de souscription

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

#### 4-2. Les commissions variables

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

### 5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

Sur l'exercice les créances locatives ont fait l'objet de dotations de provisions.

### 6. Provisions pour risques

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

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

### 7. Faits marquants

L'année 2021 a encore été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant, ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Il convient de noter la cession de l'actif situé rue de Javel à Paris 15<sup>e</sup> le 2 février 2021. La plus-value immobilière a été constatée au niveau de la filiale SCI 151 rue de Javel, et distribuée à la SPPICAV sous forme d'acompte sur résultat. La SCI 151 rue de Javel sera mise en liquidation en 2022.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion.

La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs détenus.

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

		31/12/2021	31/12/2020
Actif net en début d'exercice	+	78 336 944,98	77 581 192,53
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	0,00	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	9 394 623,47	2 207 557,21
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0,00	0,00
Différences de change	+ /-	0,23	-0,20
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-2 358 099,91	2 210 460,99
<i>Différence d'estimation exercice N : 3 929 299,82</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : 6 287 399,73</i>			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-550 072,80	-85 025,20
<i>Différence d'estimation exercice N : 319 368,44</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : 869 441,24</i>			
Distribution de l'exercice précédent <sup>(1)</sup>	-	621 662,52	359 696,10
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	4 814 514,29	1 197 570,17
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net <sup>(1)</sup>	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs <sup>(1)</sup>	-	0,00	0,00
Autres éléments	+/-	0,00	0,00
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>=</b>	<b>70 227 000,80</b>	<b>78 336 944,98</b>

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

## C. Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2021
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	3 302 600,00	0,00	60 418,46	0,00	-192 718,48	3 170 299,98
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 418,46</b>	<b>0,00</b>	<b>-192 718,48</b>	<b>3 170 299,98</b>

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

Secteur d'activité	31/12/2021	31/12/2020
<i>Bureaux, dont</i>		
<i>Ile de France</i>	<i>3 170 300,00</i>	<i>3 302 600,00</i>

## 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

	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	21 937 742,47	647 830,61	-	-3 069 958,54	18 219 953,32
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	6 419 243,49	-	-	904 577,09	7 323 820,58
<b>Total</b>	<b>28 356 985,96</b>	<b>647 830,61</b>	<b>-</b>	<b>-2 165 381,45</b>	<b>25 543 773,90</b>

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

Libellés	Capitaux propres	% de détention	Prix d'acquisition	Valeur boursière
SCI 151 RUE DE JAVEL	6 576 981,00	10,00%	1 118 169,39	657 720,21
SCI GRENIER	6 078 087,00	10,00%	701 000,00	707 098,70
SCI CAMPUS MASSY	2 244 665,00	10,00%	2 824 856,19	3 257 839,20
SCI IMMA BIENFAISANCE	12 057 251,00	10,00%	1 255 974,00	1 596 875,74
SCI MUNICH 104	107 562 687,00	1,90%	2 378 324,59	3 641 980,80
SCI EDRIM OPERA	61 671 257,00	4,50%	3 226 988,18	2 697 837,57
SCI IMMA HOICHE	12 777 419,00	10,00%	1 556 000,00	1 554 599,60
IMMO LUX HOLDCO SARL	73 238 354,19	10,00%	3 743 617,90	7 323 820,58
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	2 910 187 724,04	0,05%	1 727 028,16	1 759 872,40
GENEPIERRE	784 007 099,60	0,05%	524 567,94	517 259,88
EDISSIMMO	3 295 261 182,13	0,05%	1 852 688,30	1 828 869,22
<b>Total</b>			<b>20 909 214,65</b>	<b>25 543 773,90</b>

## 3. Contrats de crédit-bail

Néant.

## 4. Autres actifs à caractère immobilier

Avances en comptes courant : 13 471 717,08 euros



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

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
1 605 722,42	OBLIGIMMO OASIS 2	1 612 054,60	EUR	2,30%
90 000,00	CC EDRIM OPERA 0925	90 090,68	EUR	0,13%
1 047 166,29	CC OBLIGIMMO STRESEM	1 052 125,79	EUR	1,50%
728 604,12	SCI GRENIER	729 382,38	EUR	1,04%
2 140 331,20	CC OBLIGIMMO QUERTRA	2 169 344,58	EUR	3,09%
629 254,43	CC MASSY CAMPUS	629 888,40	EUR	0,90%
1 444 760,97	CC OBLIGIMMO CECILIE	1 459 366,26	EUR	2,08%
965 000,00	IMMA BIENFAISANCE	965 972,24	EUR	1,38%
442,70	SCI MUNICH 104	442,70	EUR	0,00%
2 191 750,00	OBLIGIMMO DIESTERWIE	2 288 187,00	EUR	3,26%
1 676 200,00	ACC IMMA HOCHE	1 681 154,10	EUR	2,39%
790 305,65	CC OBLIGIMMO STADTPA	793 708,35	EUR	1,13%
7,13	AM E LI ST SRI IC	1 540 007,44	EUR	2,19%
6,73	AM EUR LIQU IC	1 553 957,37	EUR	2,21%
800 000,00	BQ POST 0.625 06-27	829 016,44	EUR	1,18%
1 470 000,00	FRAN GO 0.25 11-26	1 511 595,97	EUR	2,15%
2 900 000,00	FRANCE 0.5 05-25	3 003 816,23	EUR	4,28%
240 000,00	FRANCE 1.75% 251124	256 325,05	EUR	0,36%
400 000,00	LA POSTE 2.75% 11/24	436 140,61	EUR	0,62%
700 000,00	VEOLIA EN 4.625 27	884 775,11	EUR	1,26%
400 000,00	CA HL SFH 4%22	415 921,75	EUR	0,59%
1 100 000,00	EDF 4% 10-25	1 268 945,48	EUR	1,81%
400 000,00	EDF 4.625% 11/09/24	455 427,34	EUR	0,65%
1 500 000,00	FINLANDE 2% 150424	1 613 612,36	EUR	2,30%
500 000,00	ICADE 1.5 09-27	528 478,68	EUR	0,75%
300 000,00	RFA 1.75% 15/02/24	320 218,36	EUR	0,46%
500 000,00	CREDIT AG FIX 200524	537 234,74	EUR	0,76%
400 000,00	EFSS 1 7/8 05/23/23	418 311,20	EUR	0,60%
800 000,00	RABOBANK 4.125% 2025	933 457,15	EUR	1,33%
1 200 000,00	SNCF RES 4.25 1026	1 459 694,71	EUR	2,08%
400 000,00	BFCM 3 11/28/23	425 585,96	EUR	0,61%
900 000,00	BEI 2.125% 01/24	966 474,12	EUR	1,38%
500 000,00	UNIBAIL 2.50% 02/24	537 900,48	EUR	0,77%
400 000,00	AUST GOV 1.75 10-23	419 080,82	EUR	0,60%
380 000,00	BNPISPAR FIX 200524	407 872,48	EUR	0,58%
700 000,00	RABOBK 1 3/8 02/03/2	753 408,82	EUR	1,07%
2 300 000,00	NORD BK 1.13 02-25	2 408 295,08	EUR	3,43%
1 000 000,00	CASA LON 1.25 04-26	1 055 107,63	EUR	1,50%
400 000,00	BRAM FI 1.5 10-27	423 113,60	EUR	0,60%
1 500 000,00	TRAS EL 1.375 07-27	1 586 955,83	EUR	2,26%
300 000,00	CW BK A 1.125 01-28	317 711,61	EUR	0,45%
200 000,00	BFCM 2.625% 03/24	216 095,57	EUR	0,31%

## 6. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires		
Créances locataires	754,46	28 870,29
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	15 757,53	12 129,35
Dépréciations des créances locataires	-4 027,40	-1 003,91
<b>Total</b>	<b>12 484,59</b>	<b>39 995,73</b>

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
Dépréciations des créances locataires	1 003,91	4 027,40	-1 003,91	4 027,40

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
<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	0,00	0,00
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00
Etat et autres collectivités	26 111,20	24 211,92
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	215 949,91	294 237,78
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00	58 974,74
<b>Total</b>	<b>242 061,11</b>	<b>377 424,44</b>

## 7. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	7 359,00	9 394 623,47	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-7 359,00</b>	<b>-9 394 623,47</b>	<b>0,00</b>
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>		<b>0,00</b>	

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	63 158 032,06	75 075 891,80
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	2 639 390,66	2 095 118,65
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-251 553,31	-21 472,13
Résultat de l'exercice	4 814 514,29	1 197 570,17
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-133 382,90	-10 163,51
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>70 227 000,80</b>	<b>78 336 944,98</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Actif Net	70 227 000,80	78 336 944,98	77 581 192,53	75 939 655,03	72 611 557,54
Nombre de parts	54 448,24	61 807,24	63 609,21	65 572,24	64 101,12
Valeur liquidative	1 289,79	1 267,43	1 219,65	1 158,10	1 132,76
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	7,26 <sup>(1)</sup>	10,29	5,76	2,95	2,19
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

## 8. Dettes

### Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	0,00	1 803 977,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>0,00</b>	<b>1 803 977,00</b>
<b>Total des autres emprunts</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>32 584,81</b>	<b>36 413,15</b>
Ventes à terme de devises	0,00	0,00
Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Locataires créditeurs	39 254,47	94 356,92
Fournisseurs et comptes rattachés	31 028,64	39 117,75
Etat et autres collectivités	26 111,20	45 297,79
Charges refacturées	0,00	0,00
Autres créditeurs	148 924,59	143 611,72
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>246 939,47</b>	<b>322 384,18</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	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts "in fine"	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts "in fine"	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	0,00	1 803 977,00
Autres emprunts	0,00	0,00

## 9. Détail des provisions pour risque

Non concerné.

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

<b>Produits immobiliers</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Loyers	174 056,92	194 839,14
Charges facturées	51 218,35	95 155,83
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>225 275,27</b>	<b>289 994,97</b>

<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Dividendes SAS / SCPI	4 693 201,25	733 834,80
Dividendes Actions	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>4 693 201,25</b>	<b>733 834,80</b>

<b>Charges immobilières</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	61 521,68	94 702,36
Charges d'entretien courant	10 429,90	0,00
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	0,00	0,00
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	30 308,71	7 920,38
• Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
• Taxes diverses	0,00	0,00
• Honoraires ADB	0,00	0,00
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	6 107,91	936,79
• Primes d'assurance	99,38	121,74
• Impôts fonciers non récupérés	8 657,79	5 867,60
• Honoraires d'expert immobilier	0,00	0,00
• Frais d'huissiers	0,00	0,00
• Honoraires de commercialisation	0,00	0,00
• Charges locatives sur locaux vacants	0,00	0,00
• Autres charges immobilières	0,00	0,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	15 443,63	994,25
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotation de provision immobilière	4 027,40	1 003,91
<b>Total</b>	<b>106 287,69</b>	<b>103 626,65</b>

<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Intérêts des avances en comptes courant	478 104,35	509 298,86
Autres produits	0,00	0,00
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Intérêts sur emprunts immobiliers	2 331,10	15 170,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

## 11. Produits et charges sur opérations financières

<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Produits sur dépôts	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	509 350,00	509 350,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>509 350,00</b>	<b>509 350,00</b>

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	3 041,07	6 349,46
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>3 041,07</b>	<b>6 349,46</b>

## 12. Frais de gestion et de fonctionnement

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

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

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

Ils représentent, sur l'année 2021, 0,89 % TTC de l'actif net moyen euros dont 0,76 % représentant la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Commission société de gestion	579 146,31	591 766,35
Commission administrative	13 924,94	15 580,79
Commission dépositaire	49 661,39	59 278,35
Honoraires commissaire aux comptes	1 763,35	8 068,60
Honoraires experts immobiliers	3 372,00	3 549,47
Redevance AMF	653,00	659,00
Frais publicité et annonce	2 716,00	3 218,95
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	0,00	0,00
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	2 517,90	1 168,00
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	561,86	305,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	24 587,52	27 187,35
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>678 904,27</b>	<b>710 781,86</b>

### 13. Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2021	Résultat de cession 31/12/2020
- Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00
- Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00	0,00
- Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
- Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>e</sup> alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>e</sup> alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 <sup>e</sup> alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>300 852,45</b>	<b>-300 852,45</b>	<b>-8 980,49</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>300 852,45</b>	<b>-300 852,45</b>	<b>-8 980,49</b>

### 14. Engagement reçus et donnés

Non concerné.

## 15. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	5 115 366,74	1 206 550,66
Régularisation du résultat net	-149 038,36	-10 231,59
Résultat sur cession d'actifs	-300 852,45	-8 980,49
Régularisation des cessions d'actifs	15 655,46	68,08
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>4 681 131,39</b>	<b>1 187 406,66</b>
Report des résultats nets	2 639 390,66	2 095 118,65
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-251 553,31	-21 472,13
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>2 387 837,35</b>	<b>2 073 646,52</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>7 068 968,74</b>	<b>3 261 053,18</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	395 294,21	635 996,49
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	6 673 674,53	2 625 056,69
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>7 068 968,74</b>	<b>3 261 053,18</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69 du code monétaire et financier.

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

## 16. Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur actuelle des titres en 2021	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI 151 RUE DE JAVEL	657 720,21	6 181 000,00	34 390 705,00	6 576 981,00	10%
SCI GRENIER	707 098,70	2 453 500,00	185 007,00	6 078 087,00	10%
SCI CAMPUS MASSY	3 257 839,20	1 232,00	1 398 342,00	2 244 665,00	10%
SCI IMMA BIENFAISANCE	1 596 875,74	1 220 200,00	512 102,00	12 057 251,00	10%
SCI MUNICH 104	3 641 980,80	12 300 000,00	2 620 010,00	107 562 687,00	1,90%
SCI EDRIM OPERA	2 697 837,57	7 054 000,00	667 316,00	61 671 257,00	4,50%
SCI IMMA HOICHE	1 554 599,60	1 556 000,00	-3 219 488,00	12 777 419,00	10,00%
IMMO LUX HOLDCO SARL	7 323 820,58	37 436 175,26	-86 292,71	73 238 354,19	10,00%
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	1 759 872,40	1 854 894 600,00	101 641 564,47	2 910 187 724,04	0,05%
GENEPIERRE	517 259,88	558 494 370,00	32 458 299,10	784 007 099,60	0,05%
EDISSIMMO	1 828 869,22	2 590 368 183,00	114 638 193,79	3 295 261 182,13	0,05%



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

À l'assemblée générale de la SPPICAV IMMANENS,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Président, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV IMMANENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

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

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note 1.1 de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

### Vérifications spécifiques

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

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

---

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense,

**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
*Associé*

---

## **X. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

A l'assemblée générale de la SPPICAV IMMANENS,

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

Paris La Défense,

**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
Associé

---

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

### **Ordre du jour**

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

- Présentation du rapport de gestion du Président sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2021 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- Pouvoirs.

### **Date et Lieu de la réunion**

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

**19 mai 2022 à 10h45**  
**dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER**  
**91-93 Boulevard Pasteur- 75015-PARIS**

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

### Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus au Président

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

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

### Deuxième résolution – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 4 681 131,39 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	4 681 131,39 euros
• Report des résultats nets antérieurs	<u>2 387 837,35 euros</u>
Soit un bénéfice distribuable de	7 068 968,74 euros

Affectation :

• A titre de dividendes	395 294,21 euros
• au poste "Report des résultats nets antérieurs"	<u>6 673 674,53 euros</u>
Total	7 068 968,74 euros

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2022 à raison de 7,26 euros pour chacune des actions composant le capital social.

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

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2018	2019	2,95 €		193 333,33 €
31/12/2019	2020	5,76 €		366 389,22 €
31/12/2020	2021	10,29 €		635 996,49 €

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

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes relatif aux conventions entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce, approuve ce rapport dans tous ses termes mentionnant l'absence de telles conventions.

### Quatrième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

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





## **IMMANENS**

### **SPPICAV grand public**

Agrément AMF N° SPI20130027 en date du 03/09/2013

### **Amundi Immobilier :**

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

[amundi.com](http://amundi.com) – [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Société par actions simplifiée 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)