

Immobilier

Rapport Annuel 2021

OPCIMMO

SPPICAV grand public



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 SUR LE FONDS	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	14
VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2021 D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ	34
VII. RAPPORT FINANCIER	59
VIII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	60
IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2021 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT	68
X. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI CLOS LE 31/12/2021 ET ANNEXES	99
XI. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2021	127
XII. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	129
XIII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2021	131
XIV. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	133
XV. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	134

I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2021

Société de Gestion et Directeur Général : AMUNDI IMMOBILIER

SAS ⁽¹⁾ 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

CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OPCIMMO

Président Marc BERTRAND

Administrateurs Jean-Marc FAYET

Toufik MEHANNECHE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

KPMG SA

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN&WAKEFIELD

JONES LANG LASALLE

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

(1) 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 CLES AU 31/12/2021



Date de création
11/07/2011



Collecte nette annuelle
-542 M€



Actif net
8 255 M€



Performance annuelle nette
3,02 % *



Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)**
250



Surface du patrimoine immobilier***
1 293 083 m²



Taux d'occupation financier (TOF) annuel
92,11 %



■ dont immobilier direct et indirect :
58,20 %

■ dont sociétés foncières cotées :
3,43 %

■ dont fonds de commerce d'hôtellerie :
1,39 %



Exposition immobilière
63,02%



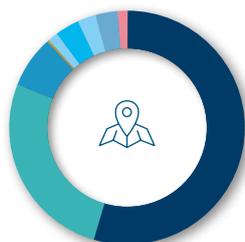
Autre exposition financière
36,98%

■ dont autres actifs financiers :
27,71 %

■ dont liquidités :
9,27 %

Répartition du patrimoine immobilier sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2021

Répartition géographique



France	54,69 %
Allemagne	26,22 %
Pays-Bas	7,29 %
Italie	3,38 %
Irlande	3,00 %
Luxembourg	2,33 %
Autriche	1,37 %
Monde	1,24 %
République tchèque	0,32 %
Pologne	0,16 %

Répartition sectorielle



Bureaux	73,93 %
Commerces	8,58 %
Hôtel	8,69 %
Santé	3,17 %
Parcs d'activités	5,63 %

* Dividendes réinvestis

** 115 immeubles + 3 Participations non contrôlées (76 immeubles) + 5 Fonds ou équivalent (59 immeubles)

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

III. INTRODUCTION SUR LE FONDS

Bilan Marchés 2021

L'année 2021 a été marquée par un fort rebond de l'économie, avec une croissance de 5,2 % en zone euro. Ce rebond est la conséquence de l'année 2020 marquée par la crise sanitaire et ses restrictions. L'économie a tout de même été perturbée par les difficultés sur les chaînes d'approvisionnement et les pénuries de produits. Couplées au retour de la demande en forte hausse, cela a poussé l'inflation à des niveaux supérieurs aux années précédentes. Le taux chômage s'est réduit pour atteindre en France son plus bas niveau depuis 2008.

Dans un environnement économique plus favorable, 2021 a été synonyme de reprise de l'activité des marchés locatifs. Egalement en fort rebond sur l'année, elle reste néanmoins encore inférieure à sa moyenne décennale. Dans ce contexte d'activité donc encore ralentie, les taux de vacances ont évolué de manière différenciée entraînant des disparités selon les marchés. Les loyers faciaux prime après avoir bien résisté en 2020, ont augmenté sur l'année 2021.

En 2021, l'investissement a également marqué un rebond du marché de l'investissement immobilier, 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 sont toujours prégnantes.

FOCUS sur OPCIMMO

Malgré le contexte difficile de la crise sanitaire, OPCIMMO se place toujours en tête des OPCI grand public par son encours total de 8,3 milliards d'euros, obtenant le label ISR au mois de juin 2021.

Le Fonds enregistre une performance positive de +3,02 % sur l'année, liée à une bonne performance à la fois de l'immobilier physique et coté. Rappelons en effet qu'OPCIMMO est un produit composé de deux poches, une poche investie directement dans des actifs immobiliers et une poche investie dans des valeurs mobilières, garantissant aux investisseurs une liquidité à tout moment.

Avec un très bon taux d'encaissement des loyers et de bonnes revalorisations des actifs, la poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de 6,01 % entraînant une contribution de 3,47 % à la performance globale du Fonds.

Sur 2021, OPCIMMO a procédé à des arbitrages permettant de cristalliser la valeur créée sur certains actifs pour une contribution de 0,22 %. Certaines acquisitions d'OPCIMMO ont également eu une contribution immédiate sur la performance comme Fitzwilliam 28 à Dublin qui a contribué pour 0,07 %.

La poche financière a été marquée par la très belle année du marché actions, avec une performance de 14,88 % de la partie foncières cotées, contribuant à 0,76 % de la performance d'OPCIMMO.

Le reste de la poche financière composée principalement de monétaire et trésorerie longue a une contribution négative de -0,14 % sur l'année.

François de la Villéon
Responsable Fund Management OPCI

Nicolas Ouizille
Fund Manager OPCI

IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

1. Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

A. 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^e 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 un 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.

B. Bureaux

Dans un environnement économique plus favorable, 2021 a été synonyme de reprise de l'activité des marchés locatifs. Symboliquement, le 4^e 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 (supérieure à 5000 m²), 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.

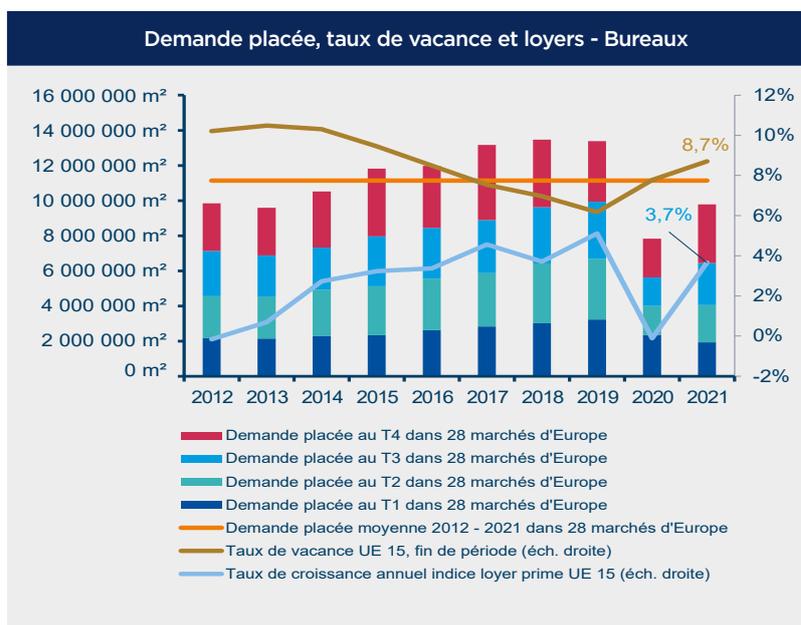
En 2021, dans un contexte d'activité locative ralentie, les taux de vacance ont évolué de manière différenciée selon les marchés.

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^e trimestre 2021, contre 7,8 % environ un an auparavant. Il retrouve ainsi ses niveaux de mi-2016 mais reste inférieur au pic précédent intervenu fin 2013 (10,5 %).

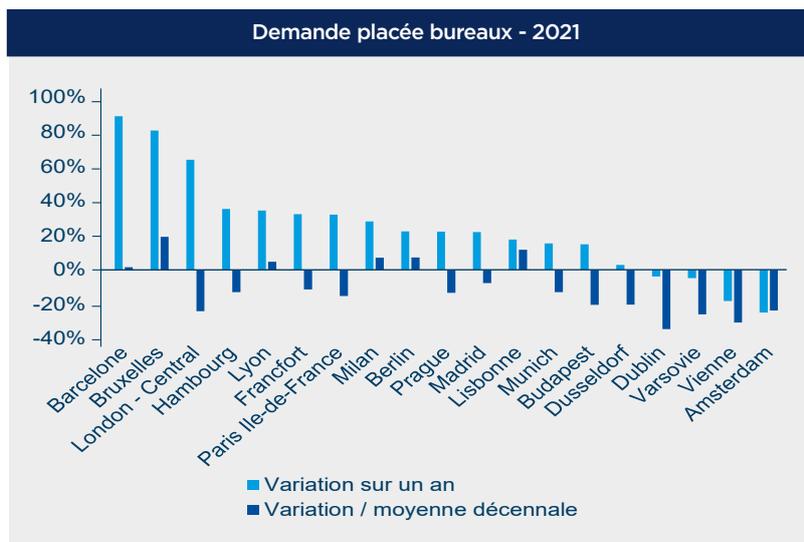
Des disparités significatives existent entre marchés, avec par exemple un taux de vacance relativement bas à Berlin ou Hambourg et plus élevé à Madrid.

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.

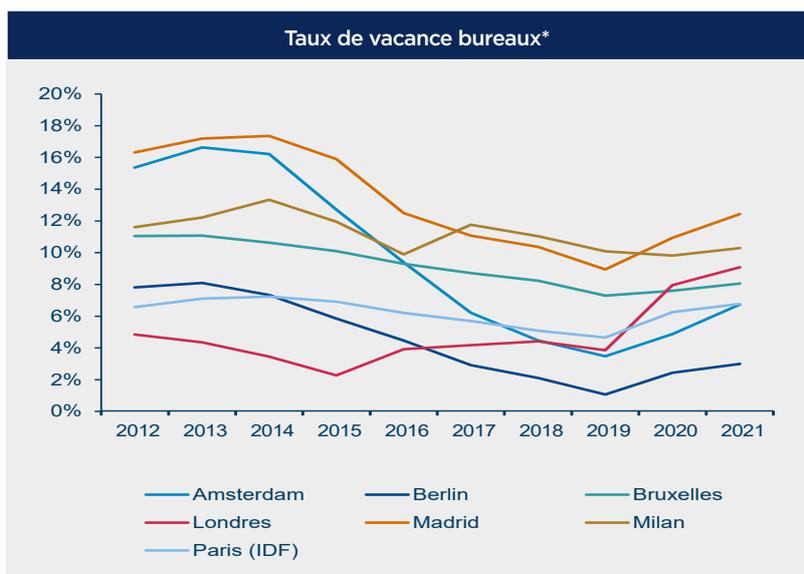
Après une résistance remarquable en 2020 face à la Covid-19 (-0,1 % sur un an au 4^e trimestre 2020), l'indice des loyers faciaux prime en UE-15 a augmenté de 3,7 % sur un an.



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



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

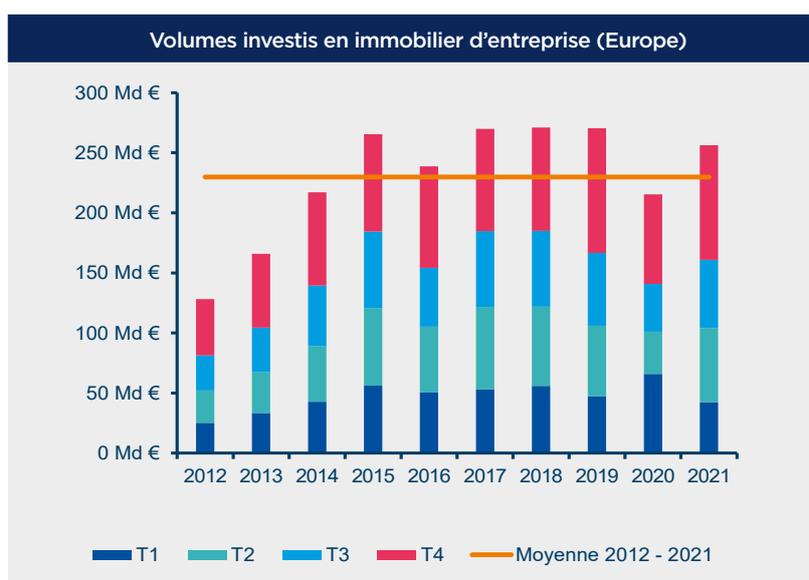


Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).
*fin de période.

C. 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 m² (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 un an en Europe d'après l'indice CBRE).



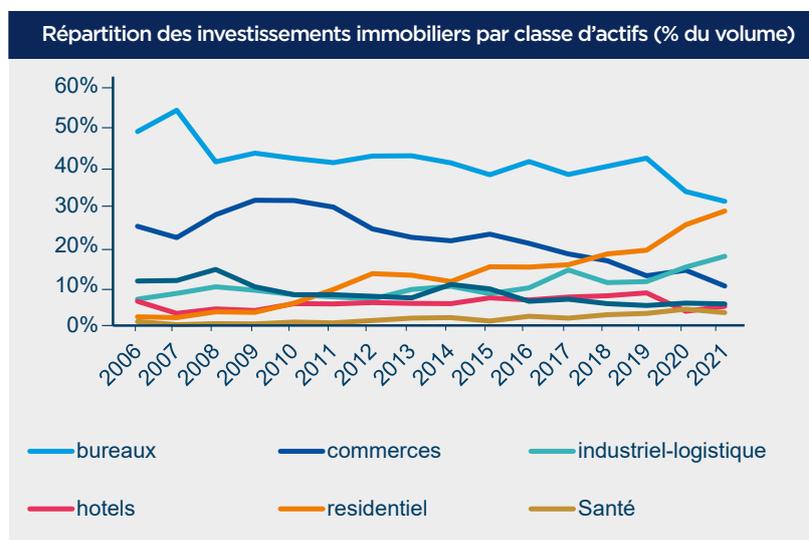
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

D. 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^e trimestre 2021 une baisse de 3,9 % de son indice des loyers prime commerce en zone euro sur un an.



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.

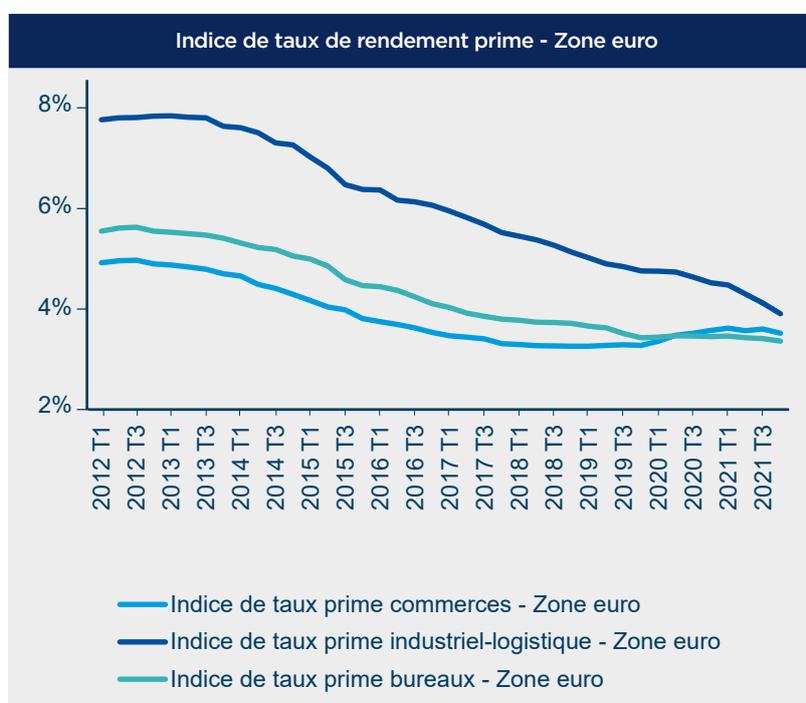
E. Marché de l'investissement

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).



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

2. Marché de l'immobilier d'entreprise en France

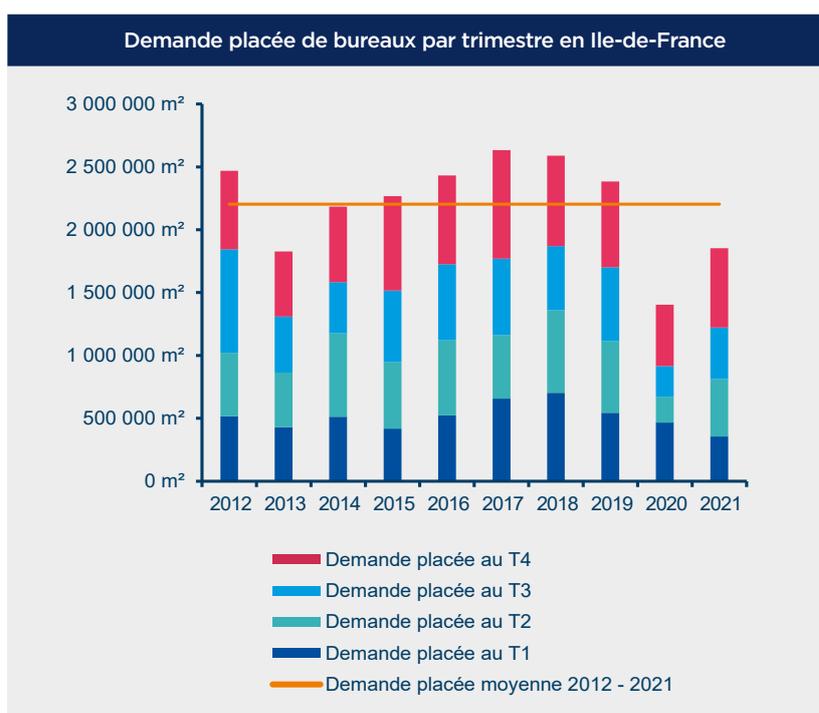
A. Bureaux en Ile-de-France

Approchant 1,9 million de m² 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 m² en 2021, notamment au 4^e 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 m² à fin 2021. Le taux de vacance atteint ainsi, selon CBRE, 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^e trimestre 2021 pour les transactions supérieures à 1 000 m² (21 % fin 2020). Les disparités entre secteurs restent significatives (exemple, environ 31 % à La Défense, 19 % dans le Quartier central des affaires).

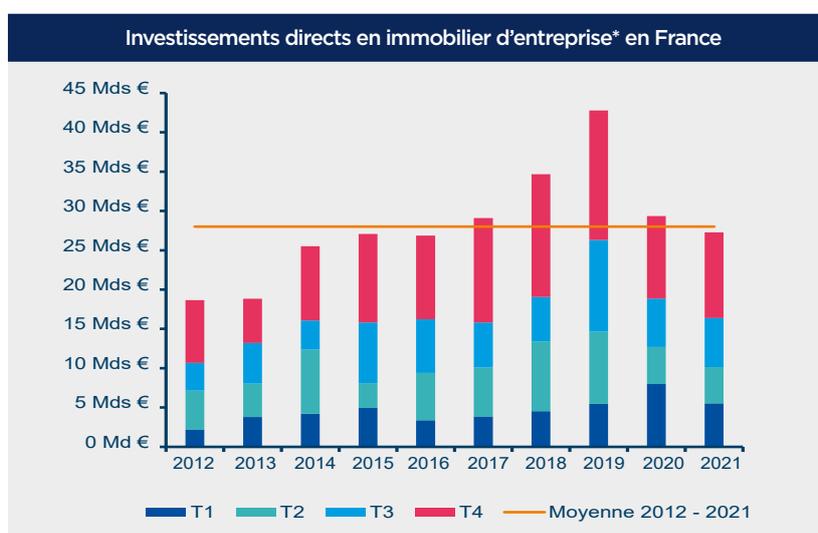


B. Marché de l'investissement

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 (source : CBRE). 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 %).



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

3. 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 - 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^{er} 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 déflant 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^{er} 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.

Contraignantes : susceptibles d'exécution forcée.

Point de base (pb) : correspond à un centième de pourcentage c'est-à-dire 0,01 %.

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

Le dernier rapport publié le 28 février 2022 par le GIEC (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)⁽¹⁾ soutenu par les Nations Unies confirme l'accélération dans tous les secteurs et toutes les régions du monde des conséquences du changement climatique et la vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines face à la dérive climatique.

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

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

Les réglementations françaises (Loi Climat & Résilience, décret éco énergie tertiaire - DEET, nouvelle réglementation thermique RE2020, ..) et européennes (taxinomie, SFDR, CSRD,...) évoluent rapidement pour encourager et rendre les pratiques du secteur compatibles avec les ambitions d'une transition écologique, juste et solidaire.

Amundi Immobilier demeure très actif dans les différentes actions de place afin de favoriser une finance immobilière verte et responsable notamment en contribuant à la révision du label ISR (Investissement Socialement Responsable) après son changement de gouvernance mais également en s'associant à des actions de place plus ciblées telles que le Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour la mesure de l'empreinte biodiversité des projets immobiliers et l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) qui seront détaillées ci-après.

La pression législative et sociétale s'exerçant sur l'immobilier exige une transparence renforcée sur la façon dont les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont gérés par les sociétés de gestion. Les objectifs ESG du fonds doivent être clairement définis et des indicateurs permettant d'en appréhender la mise en œuvre doivent figurer dans les rapports périodiques des fonds tels que les rapports annuels.

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



OCPIMMO a relevé le défi pour obtenir en juin 2021 le label ISR, en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label, qui vise à donner de la transparence et de la visibilité aux investisseurs sur la démarche ESG. Enfin, avec ce label, la SCPI définit son plan d'actions actif immobilier par actif immobilier selon 3 axes :

- **Environnement** : réduire les émissions de gaz à effet de serre, réintroduire de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- **Social** : favoriser l'amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- **Gouvernance** : contribuer à des pratiques immobilières durables grâce au dialogue étroit établi avec les principales parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs,...).

A ce titre le présent rapport expose la transparence sur les engagements ESG pris pour votre SCPI et le niveau d'atteinte.

Vous y trouverez en outre deux nouvelles catégories relatives aux réglementations européennes s'appliquant désormais à votre fonds (SFDR⁽²⁾ et Taxonomie⁽³⁾).

- Il s'agit de deux réglementations résultantes du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019 et ayant pour objectif de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.

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

Une dernière catégorie viendra s'y ajouter pour répondre aux exigences de la Loi française Climat & Résilience⁽⁴⁾ du 22 août 2021 et plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de mise en œuvre pour l'immobilier des objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre.

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

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

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 - 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, 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'euros³ une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 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 (environnementaux, sociaux et de gouvernance)
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

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

6. 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.

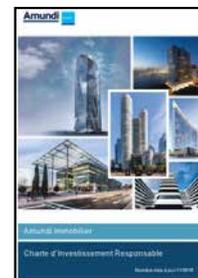


Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

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 objectif 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.



II - La stratégie ISR - Investissement Socialement Responsable du Fonds OPCIMMO

Pour rappel, le Fonds OPCIMMO est composé de 121 actifs dont 76 % d'immeubles de bureaux (en valeur). Le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs d'activités. Le patrimoine d'OPCIMMO est situé en Europe, principalement en France (57 %) et en République Tchèque, Autriche, Luxembourg, Allemagne, Italie et Pays-Bas.

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

Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, le fonds OPCIMMO s'est engagé en 2021 à :

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

2) La notation des actifs du fonds OPCIMMO

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier consolide 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

- Environnement ①
- Social ②
- Gouvernance ③

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

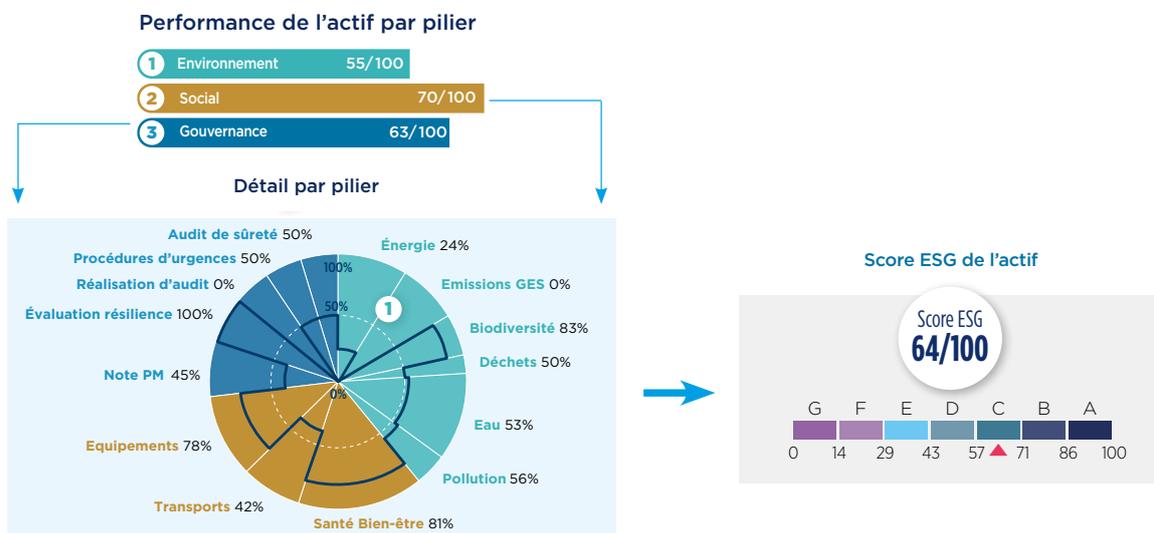
• Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier

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

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

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

2. **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore 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 arbitrent l'actif.



• **Score ESG du Fonds OPCIMMO**

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



Ainsi OPCIMMO obtient le score ESG global de **65 / 100**



A l'obtention de son label ISR en juin 2021, le Fonds OPCIMMO s'était fixé une note seuil immeuble de 54/100. Cette note permet de faire émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille.

Depuis son obtention, cette note par immeuble, a été revue à la hausse pour passer de 54 à 59/100 afin d'intégrer une plus grande partie des immeubles du fonds dans la démarche de progrès de celui-ci.



Les actifs dits BEST-IN-CLASS

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



Les actifs dits BEST-IN-PROGRESS

correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds. Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performances ESG minimum fixé par le Fonds.

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

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

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

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

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

Ils font donc tous partie de la poche Best-In-Class du Fonds et témoignent d'excellentes performances ESG. Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent les certains points forts de leur performance ESG.

Vivacity Paris

(SCI Villiot 1)

151-155 rue de Bercy 75012 Paris

Bureaux
22 507 m²

Score ESG
80,2/100
au 31/12/2021



Environnement : **71,2/100**

Végétalisation et Biodiversité :

immeuble équipé de 7 terrasses non accessibles végétalisées représentant 1 102 m².

- Une diversité de plantations : plantes nectarifères, orpins et 9 espèces de vivaces indigènes a été privilégiée.
- Cela permet de renforcer la préservation de la biodiversité ainsi que le développement d'une végétalisation urbaine

Social : **95,7/100**

Santé et bien-être : immeuble équipé de différents services favorisant le bien-être des utilisateurs.

- un restaurant inter-entreprises, une cafétéria, un auditorium, un business lounge, une salle fitness et un parking privatif.

Transport : offre de services multiple.

- Situé à proximité immédiate du pôle de transports de la Gare de Lyon (RER, Métro, TGV),
- Très bonne desserte par les grands axes routiers parisiens.

Quai d'Orsay Paris

(SCI SEO)

53 Quai d'Orsay 75007 Paris

Bureaux
9 574 m²

Score ESG
79,9/100
au 31/12/2021



Environnement : **74,8/100**

Performance carbone : l'immeuble s'est équipé en 2020 de bornes de recharges pour les véhicules électriques afin de répondre au souhait des locataires. Cette mise en place permet de favoriser l'émergence de modes de transports n'ayant plus recours aux énergies fossiles. S'équiper en borne de recharge favorise le déplacement en véhicule électrique pour les locataires de l'immeuble et contribue également à augmenter l'accessibilité de l'actif.

Social : **80,2/100**

Transports : offre multiple de services

- le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de services de 15 minutes en période de pointe.
- des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés sur le site de l'immeuble.

The Curve Paris

(SCI Georges Landy)

Rue du Landy, 93200 Saint-Denis

Bureaux
23 372 m²

Score ESG
79,5/100
au 31/12/2021



Environnement : **62,6/100**

Végétalisation et Biodiversité :

immeuble végétalisé avec 4 terrasses accessibles et plusieurs façades représentant 1 200 m².

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

- Matériaux de construction et peintures utilisés très peu émissifs en GES.
- Structure avec ossature en bois de provenance FSC et PEFC.
- Production d'eau chaude sanitaire en partie solaire.

Social : **89,6/100**

Transport : offre de services multiple

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

Ora Paris

(SCI Omega)
Rue Emile Borel 75017 Paris

Bureaux
24 860 m²

Score ESG
78,4/100
au 31/12/2021



Environnement : 66,5/100

Végétalisation et Biodiversité : site de l'immeuble avec plus de 2 500 m² végétalisés.

- Végétalisation diversifiée : plantes vivaces, 8 variétés d'arbres différentes et 177 arbustes de 12 variétés différentes.
- La végétalisation contribue à la diminution des effets d'îlots de chaleur en milieu urbain.
- La diversité des espèces de plantes permet de favoriser la biodiversité.

Social : 95,7/100

Santé et bien-être

- Toutes les fenêtres de l'immeuble ont des protections contre l'éblouissement contrôlable par les occupants.
- Un dispositif de contrôle de la ventilation individuel est installé : chaque occupant peut ouvrir la fenêtre ou modifier les apports d'air neuf.
- L'éclairage est automatique avec contrôle possible par l'occupant si une accentuation de luminosité est nécessaire.

Tour Hekla La Défense

(SCI Hekla)
Rose de Cherbourg 92800 Puteaux

Bureaux
75 876 m²

Score ESG
77,9/100
au 31/12/2021



Immeuble en VEFA. Livraison prévue courant 2022.

Environnement : 65,2/100

Performance énergétique : l'ensemble des équipements de chauffage ventilation et climatisation prévus dans la tour seront de très hautes performances et par conséquent très peu énergivores.

Écoconception : la conception de l'actif permet une adaptation future des locaux pour satisfaire notamment le changement d'utilisation ou de fonctionnalité.

Social : 95,7/100

Transport : le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de services de 15 minutes en période de pointe.

Objectifs de certifications : **HQE exceptionnel**, **BREEAM excellent** et **LEED platinum** et de labélisations **Effinergie+** et **WELL silver**.

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

Ces actifs font partie de la poche Best-In-Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil d'OPCIMMO : 59/100.

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

MOSAIC Cergy

(SCI Cergy 502)
Parc d'activité de l'horloge,
95800 Cergy

Score ESG
44/100
au 31/12/2021

Parc d'activité
34 316 m²



Environnement : 38/100
↳ **Note potentielle : 53/100**

Pollution : réduire l'impact des eaux de ruissellement provenant du site
Gestion de l'eau : mettre en place des équipements hydro économes
Gestion des déchets : mettre en place plusieurs flux de tri de déchets supplémentaires

Gouvernance : 57/100
↳ **Note potentielle : 74/100**

Audit : mettre en place les actions suggérées suite au récent audit
Sûreté : réaliser un audit de sécurité

Social : 41/100
↳ **Note potentielle : 53/100**

Équipements : installer un système d'alarme anti-intrusion
Santé et bien-être : installer des thermostats dans les locaux

Valentinshof

(Caffamacherreih Propco Sàrl)
Caffamacherreih 8-10,
Hamburg - Allemagne

Score ESG
41/100
au 31/12/2021

Bureaux
17 681 m²



Environnement : 45/100
↳ **Note potentielle : 68/100**

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

Social : 41/100
↳ **Note potentielle : 59/100**

Équipements : installer un système d'alarme anti-intrusion
Transport : Installer des dispositifs visant à favoriser les mobilités douces

Gouvernance : 35/100
↳ **Note potentielle : 74/100**

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

Parizska Prague

(Realitni)
Pařížská 1074/3, Prague - République Tchèque

Score ESG
41/100
au 31/12/2021

Bureaux
2 124 m²



Environnement : 28/100
↳ **Note potentielle : 43/100**

Pollution : réduire l'impact du ruissellement du site
Gestion de l'eau : mettre en place des équipements hydro économes
Gestion de l'eau : mettre en place les sous-compteurs pour avoir un meilleur reporting et réduire les consommations d'eau
Énergie : mettre en place un système automatisé de détection des fuites de réfrigérant sur tous les équipements qui l'utilisent par coupure automatique

Gouvernance : 39/100
↳ **Note potentielle : 70/100**

Sécurité : réaliser un audit de sûreté
Audit : corriger les défauts identifiés au cours du récent audit technique
Sûreté : mettre en place des procédures d'urgence pour prendre en compte les menaces liées à tous les risques naturels

Monoprix Puteaux

(SCI AMR)

111-113 rue Jean Jaurès, 92800 Puteaux

Commerces
5 716 m²

Score ESG
39/100
au 31/12/2021



Environnement : 17/100

↳ Note potentielle : 43/100

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

Gestion de l'eau : installer des sous-compteurs pour mesurer la consommation d'eau par locataire

Gouvernance : 70/100

↳ Note potentielle : 83/100

Audit : réaliser un audit énergétique et technique et mettre en place toutes les actions préconisées

Social : 39/100

↳ Note potentielle : 45/100

Santé et bien-être :

- installer un dispositif individuel de contrôle de la ventilation qui permet aux employés d'ouvrir la fenêtre ou de modifier les apports d'air neuf
- installer à toutes les fenêtres des protections contre l'éblouissement contrôlable par les employés du bâtiment

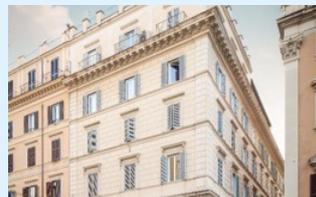
Via del corso Roma

(Nexus 2)

Via del Corso 119-121, Rome - Italie

Commerces
769 m²

Score ESG
36/100
au 31/12/2021



Environnement : 20/100

↳ Note potentielle : 45/100

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

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

Gouvernance : 52/100

↳ Note potentielle : 56/100

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

Social : 41/100

↳ Note potentielle : 65/100

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

Rendre l'immeuble complètement accessible aux personnes à mobilité réduite

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

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

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

Ces 5 actifs obtiennent une note ESG entre 59 et 80, supérieure à la note seuil ESG fixée pour le Fonds à 59/100.

Vivacity Paris

(SCI Villiot)

151-155 rue de Bercy, 75012 Paris

Bureaux
22 507 m²

Score ESG
80,2/100
au 31/12/2021



Environnement : 71,2/100

Végétalisation et Biodiversité : l'immeuble est équipé de 7 terrasses non accessibles végétalisées. Cela représente au total 1102 m² de surface végétalisées. On peut y trouver des plantes nectarifères, des orpins mais aussi un certain nombre de vivaces indigènes (9 espèces différentes au total). Ces plantations permettent de favoriser la préservation de la biodiversité ainsi que le développement d'une végétalisation urbaine.

Social : 95,7/100

Santé et bien-être : l'immeuble est équipé de différents services favorisant le bien-être des utilisateurs tels qu'un restaurant inter-entreprises, une cafétéria, un auditorium, un business lounge, une salle fitness ainsi qu'un parking privatif.

Transport : situé à proximité immédiate du hub de transports de la Gare de Lyon (RER, Métro, TGV), Vivacity bénéficie également d'une très bonne desserte par les grands axes routiers parisiens.

Certifié **HQE Rénovation Excellent** et **BREEM Offices Excellent**

Cœur Défense Paris

(SCI Hold)
5-7 place de la Défense,
92400 Courbevoie

Bureaux
182 760 m²

Score ESG
73,8/100
au 31/12/2021



Environnement : **60,8/100**

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

Social : **88,8/100**

Transports : offre multiple de services

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

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

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

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

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

88 North Munich

(Riesstrasse 16 GmbH)
Riesstrasse 16 Munich - Allemagne

Bureaux
48 324 m²

Score ESG
65,1/100
au 31/12/2021



Environnement : **65,1/100**

Végétalisation et biodiversité :

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

Social : **72,0/100**

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

Certifié **Leed Gold**

Tour Egee Courbevoie

(SCI SEO)
9-11 allée de l'Arche, 92400 Courbevoie

Bureaux
52 027 m²

Score ESG
59,4/100
au 31/12/2021



Environnement : **63,4/100**

Performance énergétique : l'ensemble des moteurs MTA (module de traitement d'air) sont en cours de renouvellement pour la mise en place de nouveaux moteurs moins énergivores.

- Ils contribueront à la réduction des consommations d'énergie de par la meilleure performance des équipements.
- Ils auront un impact direct sur l'amélioration de la qualité de l'air des utilisateurs, participant à la satisfaction et au bien-être sur le lieu de travail.

Social : **67,2/100**

Pérennité des équipements : l'actif est pourvu d'un système d'alarme anti-intrusion certifié d'après un référentiel national.

- Les systèmes d'alarme (incendie, anti-intrusion) sont connectés à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h.

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

Hôtel Pullman Paris

(SHTE)

18 avenue de Suffren 75015 Paris

Hôtellerie
23 900 m²

Score ESG
68,3/100
au 31/12/2021



Environnement : 57,8/100

Végétalisation et Biodiversité :

le site compte 1 200m² de surface végétalisée avec un grand potager, un poulailler et des ruches.

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

Social : 72,4/100

Santé et bien-être des utilisateurs / clients :

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

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

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

L'hôtel Pullman est adhérent de la **charte Planète 21** et **classé OR**. Cette certification atteste d'un respect d'un certain nombre de critères environnementaux et sociétaux au sein de l'hôtel.

4) Les certifications du Fonds OPCIMMO

Amundi Immobilier enregistre un nombre significatif d'immeubles certifiés pour leurs performances environnementales et sociales. Ce sont **120 immeubles certifiés**.

Au 31/12/2021, le **Fonds OPCIMMO compte 41 actifs** avec certification ou un label à caractère environnemental ou social, représentant 62,56 % des actifs en valeur contre seulement 57 % en 2020.

Les certifications d'un immeuble

West Bridge (SCI West Bridge)

145-149 rue Anatole France
92300 Levallois-Perret

Bureaux
28 000 m²

Score ESG
77,87/100
au 31/12/2021



L'immeuble West Bridge, situé sur l'axe majeur de Levallois-Perret, au cœur du croissant ouest, est un immeuble de bureaux de 28 000 m² répartis sur huit étages.

Construit en 1992, il a fait l'objet de restructurations importantes qui ont pris fin en 2020.

Il comprend 4 000 m² de terrasse, jardins et rooftop offrant une vue à 360 degrés.

Il dispose de deux restaurants, dont l'un situé au 8e étage, profitant d'une vue panoramique.

Pour le confort des salariés, 325 places de parking, 67 places de motos et environ 100 places de parking de vélos sont disponibles.

- Well Gold 2015 :** porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. Label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. Garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints et que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.
- HQE Excellent :** label de haute qualité environnementale, d'origine française, valorise la qualité de vie, la performance économique et le respect de **l'environnement durant l'exploitation du bâtiment. Très bon niveau de performance.**
- BREEAM Excellent :** Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation. Très bon niveau de performance.

III – Le suivi de l’engagement ISR du Fonds OPCIMMO en 2021

1) Les huit indicateurs ESG suivis sur OPCIMMO

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

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

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

- Pour les 2 premiers enjeux, la référence est celle du GRESB comparateur international des performances ESG des actifs “réels”.
- Pour les 6 enjeux suivants, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l’ensemble du patrimoine immobilier géré.

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

Notes obtenues au 31/12/2021 par OPCIMMO sur les 8 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

1 Enjeu énergétique



170 kWh/m² par an
(176 kWh/m² par an en 2020)
Note OPCIMMO

170,9 kWh/m² par an
Note référence GRESB

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

Au 31/12/2021, la moyenne des performances énergétiques des immeubles d’OPCIMMO est de 170 kWh/m².an. Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, le GRESB*, attribue une performance énergétique de 170,9 kWh/m².an. Le fonds OPCIMMO est donc légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par le GRESB. A noter que ce benchmark a connu une forte amélioration en un an puisque l’année précédente la performance énergétique de celui-ci était de 187 kWh/m² an. Il est à noter également que la performance des actifs du fonds s’est améliorée puisqu’elle était de 176 kWh/m² par an en 2020. Cela peut s’expliquer par une amélioration des actifs mais aussi par l’acquisition d’actifs qualitatifs.

2 Enjeu carbone



35 kgCO₂/m²
(36 kgCO₂/m² en 2020)
Note OPCIMMO

35,8 kgCO₂/m²
Note référence GRESB

► La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO₂ par mètre carré. L’intérêt est de suivre dans le temps l’évolution de cette performance pour pouvoir apprécier son amélioration et la contribution du Fonds dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2021, la moyenne des performances carbonées des immeubles d’OPCIMMO est évaluée à 35 kgCO₂/m² et par an. Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation GRESB attribue une performance carbone de 35,8 kgCO₂/m² et par an. Le Fonds OPCIMMO est donc comme pour la performance énergétique, légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par le GRESB.

The Curve, Saint-Denis

Rue du Landy, 93200 Saint-Denis

23 372 m²



Cette nouvelle construction bioclimatique s’inscrit dans un éco-quartier et constitue un exemple de sobriété énergétique avec une consommation énergétique inférieure de 40 % à la RT 2012 (réglementation en vigueur). De plus, grâce aux matériaux sélectionnés pour sa construction, les émissions de gaz à effet de serre ont été fortement limitées. L’actif a obtenu plusieurs certifications témoignant de ses qualités énergétiques :

- HQE Excellent
- Labels BBCA (Bâtiment Bas Carbone)
- Effinergie+
- E+ C-

3 Enjeu mobilité



42,4
(42,42 en 2020)
Note OPCIMMO

39,46
Note référence
Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

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

Pour obtenir la note maximale de 100/100, chaque actif doit veiller à mettre en place la totalité de ces mesures. Si seulement quelques-unes sont retenues, l'immeuble évalué n'obtient qu'une partie des points.

Le Fonds obtient la note de 42,4/100 : l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé. La performance des actifs du fonds OPCIMMO reste stable par rapport à l'année dernière (note de 42,42 en 2020).

4 Enjeu Parties Prenantes



59,5
(60,9 en 2020)
Note OPCIMMO

66,84
Note référence
Amundi Immobilier

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

La note de 59,5/100 à l'échelle du Fonds OPCIMMO traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers. Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier.

5 Enjeu Énergies Renouvelables



18,2
(7,5 en 2020)
Note OPCIMMO

8,3
Note référence
Amundi Immobilier

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

La note de 18,2 obtenue sur le fonds OPCIMMO traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :

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

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

Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif.

L'intégration dans notre système de notation du raccordement à des solutions de production de chaleur ou de froid en réseau explique la plus grande partie de la croissance d'OPCIMMO sur ce critère par rapport à l'année dernière.

La thématique Énergies Renouvelables étant relativement nouvelle dans la stratégie poursuivie, l'objectif du fonds est de renforcer cet axe par la mise en oeuvre d'actions pour favoriser leur utilisation et leur production.

Au 31/12/2021, les immeubles détenus par OPCIMMO (en totalité ou partiellement selon les cas) enregistrent une production annuelle d'environ 2 469 933 kWh.

Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention par l'OPCI.



67 036 m²

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

6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



40,9
(39,5 en 2020)
Note OPCIMMO

37,5
Note référence
Amundi Immobilier

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

La note de 40,9 (en légère augmentation)/100 traduit la performance du Fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %).

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

En 2020, OPCIMMO dispose d'une surface de 92 258 m², en légère progression sur un an.

OPCIMMO participe aussi à la progression de la biodiversité avec l'installation de **7 ruches en toiture de ses immeubles** pour favoriser le retour des abeilles, insectes pollinisateurs par excellence, en ville.

7 Enjeu sécurité des usagers



77,7
(78,7 en 2020)
Note OPCIMMO

76,3
Note référence
Amundi Immobilier

► **La note de 77/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

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

8 Enjeu résilience aux changements climatiques



100
(100 en 2020)
Note OPCIMMO

100
Note référence
Amundi Immobilier

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

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

2) L’empreinte carbone

Pour lutter **contre le réchauffement climatique** et répondre aux enjeux des Accords de Paris, le Fonds OPCIMMO agit sur ses immeubles de manière à réduire sensiblement ses émissions de GES (gaz à effet de serre) et par conséquent, l’empreinte carbone de chacun de ses actifs.

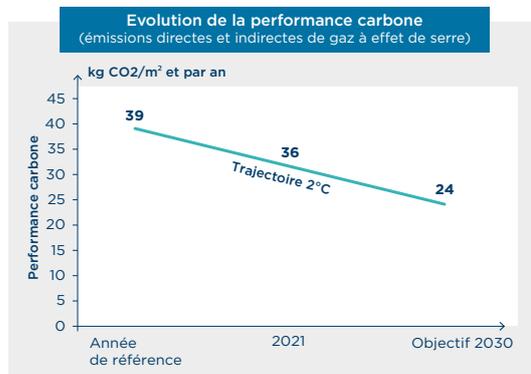
Afin de suivre les évolutions du Fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l’état des émissions du Fonds OPCIMMO en kilogrammes de CO2 émis par an et par m². Celui-ci facilitera la mise en œuvre des plans d’actions nécessaires au respect des engagements internationaux des accords de Paris.

La courbe ci-après illustre **la trajectoire que le Fonds OPCIMMO devrait suivre d’ici 2030, à périmètre constant, afin de respecter une limitation du réchauffement planétaire de 2°C.**

Cette trajectoire se traduit par la réduction d’émissions de gaz à effet de serre au sein des actifs d’OPCIMMO.

Chaque actif contribuera ainsi à cet objectif par la baisse de son empreinte carbone.

Le poids kgCO2 émis par m2 et par an démarre à 39 pour l’année de référence et vise un poids de 24 en 2030.



3) L’évaluation spécifique du risque lié au changement climatique

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

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

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

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 5 aléas en fonction de la géolocalisation de l’immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d’améliorer sa capacité d’adaptation. **Une note élevée signifiera que le risque d’exposition à l’aléa climatique identifié est fort.** Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d’exposition sera moindre.

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

Pour OPCIMMO : 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’OPCIMMO, avec une note de 42/100 qui est donc faiblement exposé.

La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique d’OPCIMMO 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.**

Enfin, il présente la répartition des actifs d’OPCIMMO selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.

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

Cette politique concerne aussi bien l'occupant/utilisateur des actifs que les prestataires en charge de la gestion locative et de maintenance des actifs

a. Les locataires

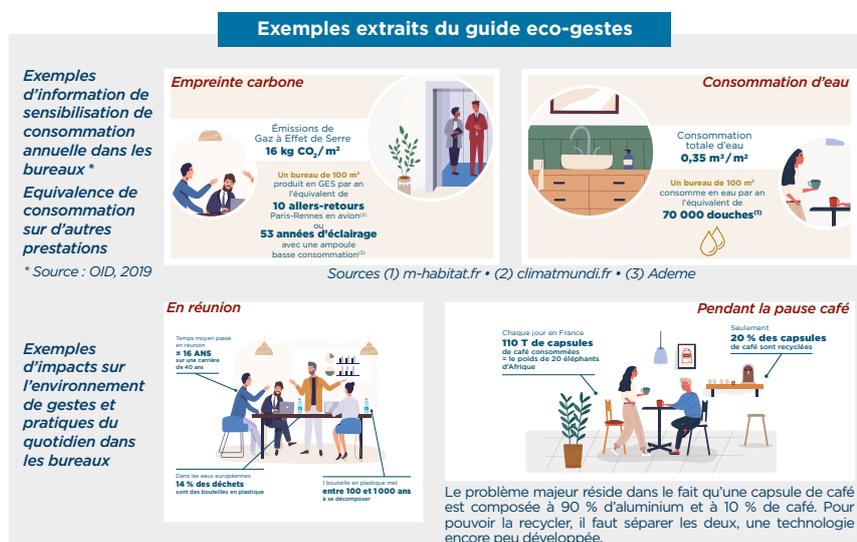
Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, Amundi Immobilier souhaite sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du guide Ecogeste conçu en 2020.

Ce guide sensibilise nos collaborateurs, partenaires et utilisateurs sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses.

Quels que soient les situations de travail, les espaces de travail ou de services, le guide explique comment il est possible, individuellement, d'agir dans ces situations du quotidien : à son poste de travail, en réunion, à la photocopieuse, pendant les pauses déjeuner ou café et aussi en dehors de son lieu de travail.

Amundi Immobilier vise le déploiement de ce guide éco-gestes auprès de 100 % de ses locataires d'ici trois ans. A ce jour, ce dernier a été transmis à l'ensemble des sociétés Property Manager (gestionnaire locatif et technique des immeubles).

Ce guide a été traduit en anglais pour favoriser le déploiement des éco-gestes sur l'ensemble du parc européen du Fonds.



Sensible aux retours de ses locataires suite à son déploiement, une version dédiée pour les immeubles de typologie commerce est en cours de création et devrait voir le jour en 2022.

b. Les parties prenantes clés

Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination de ses principaux prestataires pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur de l'environnement et de la société civile. Cette politique est à destination des parties prenantes dites "clés" que sont les sociétés de Property Manager (gestionnaire locatif et technique), Facility Management (gestion du fonctionnement des immeubles) et Promoteurs Immobiliers. En effet, en lien direct avec les immeubles, ils sont au cœur des dispositifs pour diminuer, dans la mesure du possible, dans leurs activités, leurs impacts environnementaux et améliorer leur engagement sociétal.

Concrètement, cette politique se traduit par la mise en place d'une **Charte Fournisseur** pour améliorer les pratiques du secteur. L'ensemble des prestataires principaux doivent désormais adhérer à l'intégralité de cette charte.

La **Charte Fournisseur** mise en place depuis 2019, à laquelle les prestataires principaux **doivent** adhérer, **se base sur 11 principes issus des fondamentaux de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)**, adaptée au secteur de l'immobilier. Ces 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier.

L'adhésion à la Charte s'accompagne aussi d'un questionnaire auquel l'ensemble de nos prestataires sont soumis. Ce questionnaire a pour but d'évaluer l'approche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) portée par les parties prenantes clés et donne lieu à une notation sur 20. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseur, Amundi Immobilier encourage chaque prestataire à remplir le questionnaire.

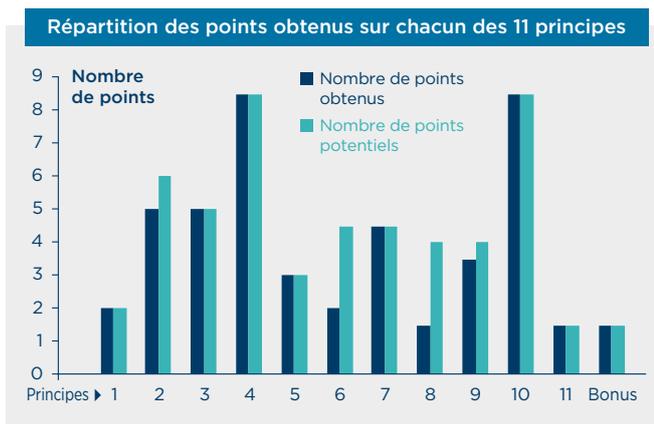
Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires principaux dans la prise en compte des critères ESG soulignés dans la Charte Fournisseur. Des exemples de questions sont détaillés dans notre politique d'engagement disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier.

Amundi Immobilier s'engage à faire adhérer à la Charte Fournisseur l'ensemble de ses prestataires principaux puis d'évaluer leurs prises en compte des critères ESG au travers de la notation du questionnaire complété par chaque entité. Concernant les sociétés de *Property Manager*, qui sont des acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant les échanges et la co-construction entre

les 2 parties. La démarche s'appuie sur un échange régulier, avec une première réunion durant laquelle l'équipe ISR d'Amundi Immobilier présente à la société la note qu'elle a obtenue et les axes proposés d'améliorations des pratiques RSE. L'objectif est de sensibiliser et d'accompagner les prestataires pour rendre leurs pratiques plus respectueuses de l'environnement et de la société. Ainsi, les sociétés de Property Manager sont mises au défi sur leur capacité à progresser en fonction des résultats qu'ils ont obtenu au questionnaire. Celui-ci s'articule autour de 11 principes qui permet de poser le diagnostic et d'échanger pour la mise en place d'un éventuel plan d'actions. Parmi ces principes, nous pouvons relever le respect de la personne humaine, la parité homme femme...

Illustration des résultats obtenus par un Property Manager au questionnaire : points obtenus principe par principe, en lien avec la charte fournisseur

Dans cet exemple, la société de Property Manager serait "challengeée" sur sa capacité à améliorer ses pratiques sur les principes 2, 6, 8 et 9 où des marges de progression sont constatées.



Amundi Immobilier veillera à entretenir une relation durable avec ses parties prenantes clés en initiant l'échange à minima annuellement avec chaque PM. Ces points d'étapes permettront de suivre l'avancement des améliorations et d'encourager les sociétés de Property Management dans l'optimisation de leurs pratiques.

En 2020, le déploiement de la charte fournisseurs et du questionnaire a prioritairement été engagé sur les sociétés de Property Management, partenaires avec lesquels Amundi Immobilier est en étroite relation au quotidien. Au 31/12/2021, le déploiement progresse et Amundi Immobilier compte 86 % (82 % en 2020) de sociétés PM ayant signé la charte et 94 % (92 % en 2020) ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

Cette même démarche a aussi été initiée auprès des sociétés Facility Management et des Promoteurs Immobiliers : fin 2021, 30 % des sociétés de Facility Management recensées ont signé la charte. En revanche, les sociétés Promoteurs Immobiliers n'avaient pas encore signé la charte.

L'objectif d'Amundi Immobilier est d'atteindre 100 % de signature de la charte fournisseurs par les principaux prestataires d'ici 2024.

Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.

V . Un cadre réglementaire pour soutenir la finance durable

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



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

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

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

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

- 1 - Les actifs concernés, à savoir les immeubles à usage tertiaire, doivent réaliser, par rapport à la consommation énergétique d'une année de référence, exprimée en kWh/m², et librement choisie à partir de 2010, une réduction de la consommation d'énergie de :
 - 40 % d'ici 2030 ;
 - 50 % d'ici 2040 ;
 - 60 % d'ici 2050 ;
- 2 - Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/m². Ce dernier est fixé pour chacune des échéances décennales susmentionnées (2030, 2040, 2050). Il est défini en fonction de l'activité exercée au sein du bâtiment.

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

Dans ce cadre, le Fonds OPCIMMO a bâti une stratégie de réponse pour mettre ses bâtiments à usage tertiaire en conformité avec les obligations issues de la loi Elan et du décret tertiaire. Ainsi, ce

dernier déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, qui est une étape déterminante pour chiffrer précisément la consommation énergétique des bâtiments et, de cette manière, identifier la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, l'identification des travaux à mettre en œuvre sur les bâtiments pour réduire leurs consommations énergétiques (isolation ; optimisation des réglages des bâtiments ; changements des équipements ; etc.) et le chiffrage du coût qui y est associé sont en cours.

2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

L'article 29 de loi du 8 novembre 2019, dite "loi Energie Climat" est venu modifier l'article 173 de la loi du 17 août 2015.

Il donne des indications sur les informations à fournir par les sociétés de gestion de portefeuille concernant la prise en compte dans leur politique d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance ; particulièrement en matière climatique et de biodiversité. Le décret du 27 mai 2021 pris pour l'application de l'article 29 de la loi Energie Climat précise les modalités de publication de ces informations.

Les informations qui suivent sont donc publiées au titre de l'article 29 de la Loi du 8 novembre 2019, dite "loi Energie Climat".

■ Biodiversité

Au travers de sa labellisation ISR, le Fonds OPCIMMO a pris l'engagement de favoriser la réintroduction de la biodiversité en territoire urbain lors de la végétalisation de ses actifs

En parallèle, la Société de gestion Amundi Immobilier et Le Fonds OPCIMMO ont rejoint l'initiative BIG Biodiversity pilotée par l'OID afin de contribuer à l'essor de la connaissance concernant l'impact d'un projet immobilier sur la biodiversité et la création d'indicateurs de places afin de pouvoir mesurer cet impact.

Cette connaissance sera mise à disposition de le Fonds OPCIMMO et permettra, à terme, de répondre aux exigences de l'article 29 de la loi énergie climat qui fait de la biodiversité un axe majeur à intégrer dans les stratégies immobilières.

Cette démarche permettra au fonds de fixer un objectif visant à répondre aux enjeux identifiés par la Convention sur la diversité biologique et communiquera sur la manière dont il contribue à réduire les principales pressions portant sur la biodiversité et à prendre les principaux risques liés à son érosion.

■ Enjeux climatiques

Un bilan carbone permettant d'identifier les émissions de gaz à effet de serres générées par l'utilisation du site (scope 1 et 2) et les émissions générées par sa phase de construction (scope 3) est réalisé pour chaque actif détenu par le fonds. Par voie de conséquence, le fonds bénéficie également d'un bilan carbone sur ses scopes 1, 2 et 3.

Le Fonds est en train de fiabiliser les données collectées et de construire la stratégie qui lui permettra de se fixer un objectif quantitatif de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre à court moyen et long terme afin de construire une trajectoire compatible avec les objectifs de l'Accord de Paris et pouvoir en informer les porteurs de parts.

■ Intégration de critères ESG dans la gestion des risques

La politique de gestion des risques de durabilité du Fonds OPCIMMO s'intègre dans les processus définis par Amundi Immobilier dans la note "Analyse du risque de durabilité des actifs immobiliers non cotés" disponible dans la rubrique "Notre engagement responsable sur son site internet www.amundi-immobilier.com

En complément de la prise en compte de ces risques de durabilité, le Fonds OPCIMMO mesure depuis plusieurs années déjà l'exposition de chacun de ses actifs aux principaux risques auxquels ils peuvent être soumis du fait du réchauffement climatique (cf. page 22) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique). Pour rappel, cela prend la forme d'une note sur 100 permettant de rapidement appréhender l'exposition du bâtiment à 5 risques principaux :

- Les submersions marines,
- Les inondations dues aux précipitations
- L'augmentation de la température moyenne,
- Les canicules,
- Les tempêtes.

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

- **L'article 7** de ce Règlement prévoit la publication des PAI (principal adverse impacts) : principales Incidences négatives en matière de durabilité

Pour les fonds répondant aux exigences de l'article 8 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matières de durabilité dans le secteur des services financiers dit "SFDR" (Sustainable Finance Disclosure Regulation, la Société de Gestion intègre dans ses décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement.

La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion. <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>

- **L'article 11** impose à la Société de gestion pour les fonds classés article 8 SFDR, de décrire la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales sont respectées.

Le Fonds OPCIMMO promeut des caractéristiques environnementales et à ce titre est classé Article 8 conformément au Règlement "Disclosure".

Outre l'application de la Politique d'investissement responsable d'Amundi Immobilier, le fonds OPCIMMO promeut ces caractéristiques via une analyse Environnementale, Sociale et Gouvernance (ESG) accrue des titres détenus (au moins 90 % des actifs font l'objet d'une notation extra-financière précisée dans les pages précédentes), en mettant en œuvre une politique immobilière permettant une amélioration des performances et de la durabilité du portefeuille.

Pour ce faire, les critères ESG mis en œuvre par le Fonds OPCIMMO sont appréciés selon une combinaison d'approches "Best in Class" et "Best in Progress" (définis en page 17).

4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le fonds OPCIMMO est classifié article 8 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (règlement Disclosure sur la durabilité des investissements).

- L'objectif et la politique d'investissement du Fonds OPCIMMO prennent en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.
- Le Fonds OPCIMMO peut investir partiellement dans des actifs qui contribuent à un ou plusieurs objectif(s) Environnemental (aux) prescrit(s) à l'article 9 du Règlement sur la Taxonomie. Le fonds ne prend toutefois actuellement aucun engagement quant à une proportion minimale.

Règlement sur la Taxonomie : Règlement (UE) 2020/852 sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.

La Taxonomie a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- atténuation des changements climatiques,
- adaptation aux changements climatiques,
- utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- prévention et contrôle de la pollution,
- protection des écosystèmes sains.

Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs

des objectifs environnementaux (principe "do no significant harm" ou "DNSH"), qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales prévues à l'article 18 du Règlement sur la Taxonomie et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie ; certains critères restent encore à être publiés.

Conformément à l'état actuel du Règlement sur la Taxonomie, la Société de gestion Amundi Immobilier s'assure actuellement que les investissements ne nuisent pas de manière significative à tout autre objectif environnemental en mettant en œuvre des politiques d'exclusion par rapport aux actifs dont les pratiques environnementales et/ou sociales et/ou de gouvernance sont controversées.

Nonobstant ce qui précède, le principe "ne pas nuire de manière significative" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le Fonds OPCIMMO est actuellement en cours de quantification de ses engagements en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne car la mise en œuvre du cadre réglementaire reste à finaliser.

La Société de gestion Amundi Immobilier a connaissance des critères déjà publiés dans le rapport des Normes techniques réglementaires ("Regulatory Technical Standards" ou "RTS") daté du 22 octobre 2021. Elle suit de près l'évolution de la réglementation et fera évoluer sa communication du pourcentage d'alignement à la Taxonomie Européenne une fois que tous les RTS seront publiés et entreront en vigueur.

Liste des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serre

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

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

VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2021 D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ

A. Présentation du Groupe OPCIMMO

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

L'objectif de gestion de la SPPICAV, dans le cadre d'un horizon de détention à long terme, est de proposer à l'investisseur un résultat auxquels participent la distribution de dividendes et la revalorisation de ses titres avec une allocation d'actifs majoritairement investie en immobilier, tout en intégrant des critères ESG dans le processus de sélection et d'analyse des actifs au sein de la SPPICAV : soit un minimum de 51 % en immobilier non coté et 60 % en immobilier coté et non coté. La gestion de la SPPICAV tient compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns.

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

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

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

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

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

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

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

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels ;
- 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 ;

I. Les choix sectoriels

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

II. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

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

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

En outre, la SPPICAV applique une approche environnementale et sociale pour l'acquisition et la gestion de ses actifs immobiliers. A ce titre, elle intègre des critères extra financiers (analyse énergétique, santé et bien-être, pollution, proximité des transports, traitement des déchets, consommation d'eau notamment) dans l'analyse et la sélection des actifs de la poche immobilière. Les actifs sont analysés à l'acquisition par un audit externe qui attribue une note, puis sont réévalués régulièrement. Cela se traduit, au niveau des acquisitions et de la gestion, d'une part par une note minimum pour chaque actif de la poche immobilière, et d'autre part par une note moyenne minimum de l'ensemble de la poche immobilière.

3. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

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

La gestion basée sur des critères ESG intègre des critères extra financiers dans l'analyse et la sélection des actifs. Cette analyse extra-financière permet d'attribuer une notation ESG à chaque actif constitutif de l'univers d'investissement, afin de mesurer et de comparer les niveaux d'intégration des enjeux du développement durable au sein des entreprises ainsi que dans les systèmes institutionnels et les politiques publiques des Etats.

La SPPICAV investit dans tout instrument financier tel que défini aux articles L. 214-36 6°, 7°, 8° et 9° du Code monétaire et financier.

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

I. Actions

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

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

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

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

II. Produits de taux et trésorerie

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

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

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

III. Ratio de liquidités

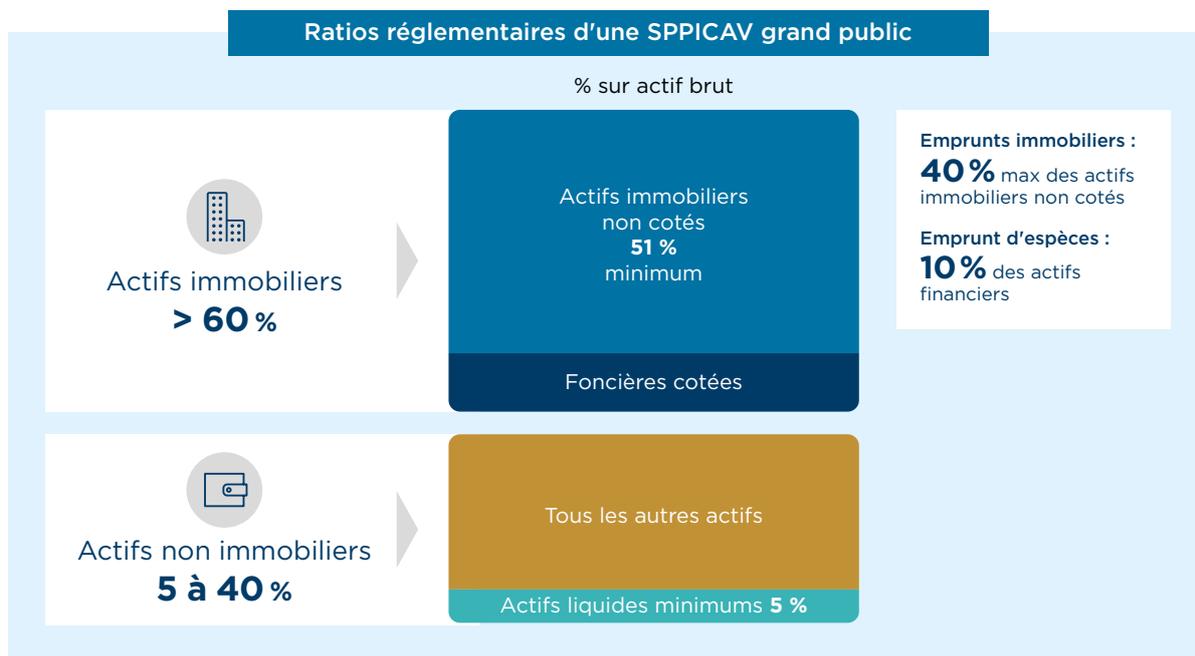
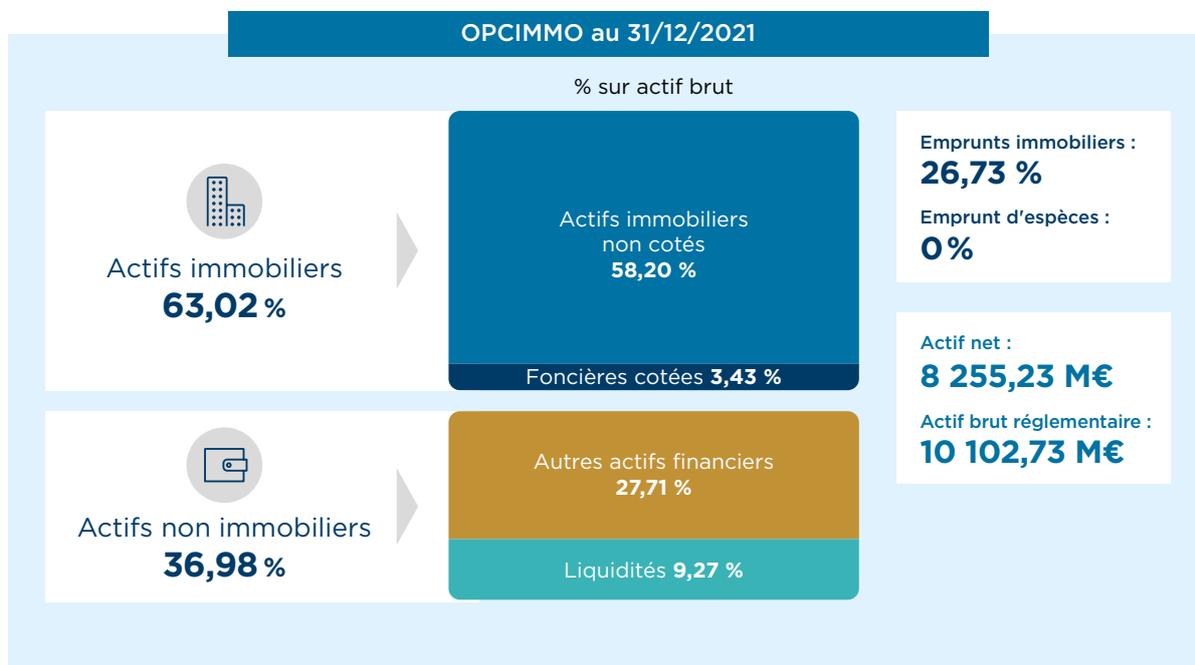
Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides (limités à 40 % de l'actif de la SPPICAV) tels que visés aux 8° et 9° l'article L. 214-36 et R.214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

- 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.
- Les liquidités telles que mentionnées à l'article R.214-94 du Code monétaire et financier :
 - Les dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions 3° et 4° de l'article R. 214-92 et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par l'organisme dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux.
 - Les créances d'exploitation de l'organisme de placement collectif immobilier.

IV. Autres actifs

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

4. Comparaison OPCIMMO au 31/12/2021 par rapport aux ratios réglementaires OPCI



5. Eléments 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 avec des marchés cibles et une diversification géographique et sectorielle :

- Les marchés cibles : France et Allemagne

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

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

- La diversification sectorielle :

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

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

6. Evènements significatifs de l'exercice 2021

OPCIMMO a été labélisé Investissement Socialement Responsable (ISR) le 30 juin 2021.

La performance d'OPCIMMO en 2021, s'établit à +3,02 % dividendes réinvestis (contre -2,62 % en 2020). Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires). La poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de +6,01 % grâce aux loyers ainsi qu'à la revalorisation de son patrimoine.

Sur 2021, OPCIMMO a procédé à des arbitrages permettant de cristalliser la valeur créée sur certains actifs pour une contribution de 0,22 %. Certaines acquisitions d'OPCIMMO ont également eu une contribution immédiate sur la performance comme Fitzwilliam 28 à Dublin qui a contribué pour 0,07 %.

La poche de valeurs mobilières a bénéficié du rebond des marchés financiers, notamment la poche des foncières cotées qui enregistre une performance de +14,88 %.

Exposition immobilière :

Le taux d'occupation financier au 31/12/2021 est de 92,11 %.

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 54,7 %, en Allemagne pour 26,2 %, au Pays-Bas pour 7,3 %, en Italie pour 3,4 % et dans les autres pays européens pour 8,4 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 73,9 % de bureaux, 8,7 % en hôtellerie, 8,6 % de commerces, 3,2 % dans le secteur de la santé et 5,6 % dans les locaux d'activités. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

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

Au 31/12/2021, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué principalement d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte est marginale par rapport à l'actif net.

Exposition financière :

Le portefeuille de valeurs mobilières a été structuré autour de 3 poches :

- Une poche d'actions foncières, qui affiche une performance 2021 de + 14,88 %
- Une poche taux qui affiche une performance de -0,30 %
- Une poche d'allocation d'actifs, composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, avec une performance de -0,62 %.

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

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

7. Objectifs sur l'année 2022

Pour l'année 2022 l'objectif du Fonds sera de continuer sa diversification internationale et sectorielle sur d'autres classes d'actifs que les bureaux.

Avec l'obtention du label ISR en 2021, OPCIMMO poursuit en 2022 le déploiement d'un plan de valorisation de son portefeuille ambitieux, en ligne avec ses objectifs ISR.

B. Patrimoine immobilier du Fonds

1. Etat des actifs immobiliers (hors participations)

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
France									
Hameau	1	Paris - 75015	38 rue du Hameau	1999	08/09/2011	100%	Bureaux	3 910	Direct
CAP 14	1	Paris - 75014	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	29/11/2011	100%	Bureaux	8 372	Direct
Paris Saint Didier	1	Paris - 75016	16, rue des Belles Feuilles	1990	30/04/2013	31%	Commerces	1 796	Indirect
Angoulême	1	Champniers - 16430	Rue de l'Auvert RN 10	1972	30/04/2013	31%	Commerces	9 392	Indirect
Niort	1	Chauray - 79180	Route de Paris	2012	30/04/2013	31%	Commerces	8 372	Indirect
Albertville	1	Albertville - 73200	70, rue de la Combe de Savoie	NC	30/04/2013	31%	Commerces	9 405	Indirect
Atrium	1	Boulogne-Billancourt - 92100	6 place Abel Gance	1991	29/10/2015	40%	Bureaux	20 845	Indirect
Ancelle	1	Neuilly-sur-Seine - 92200	2-8, rue d'Ancelle	2014	24/03/2016	25%	Bureaux	17 226	Indirect
ORA	1	Paris - 75017	rue Emile Borel	2018	13/04/2016	25%	Bureaux	24 860	Indirect
PULLMAN Eiffel	1	Paris - 75015	18, avenue de Suffren	1965 - 2014	01/08/2016	100%	Hôtel	23 900	Indirect
Tour Egée	1	Courbevoie - 92671	9-11 allée de l'Arche	1999	22/09/2016	50%	Bureaux	52 027	Indirect
Le Stadium	1	Saint-Denis - 93210	266 avenue du Président Wilson	2003	22/09/2016	50%	Bureaux	19 824	Indirect
Quai d'Orsay	1	Paris - 75007	53 Quai d'Orsay	1933	22/09/2016	50%	Bureaux	9 574	Indirect
Parc d'activités de Gennevilliers	1	Gennevilliers - 92230	86/114 Av. Louis Roche	1980+	09/12/2016	95%	Bureaux/Parcs d'activités	29 754	Indirect
Parc d'activités de Limonest	1	Limonest - 69760	1 rue des Vergers	1984 - 1992	09/12/2016	95%	Bureaux/Parcs d'activités	24 501	Indirect
Parc d'activités de l'Isle d'Abeau	1	St-Quentin-Fallavier - 38070	Boulevard de Tharabie	1984 - 1992	09/12/2016	95%	Bureaux/Parcs d'activités	30 375	Indirect
Parc d'activités de Vitrolles	1	Vitrolles - 13127	Chemin de la Bastide Blanche	1986	09/12/2016	95%	Bureaux/Parcs d'activités	30 240	Indirect
Parc d'activités de Marseille	1	Marseille - 13009	ZAC de la Soude - Impasse du Paradou	1983 - 1986	09/12/2016	95%	Bureaux/Parcs d'activités	17 765	Indirect
Saint-Mandé	1	Saint-Mandé - 94160	2 avenue Pasteur	2020	27/06/2017	50%	Bureaux	20 653	Direct
Vivacity	1	Paris - 75012	151 - 155 Rue de Bercy	2017	27/06/2017	100%	Bureaux	22 507	Indirect
Parc Avenue	1	Paris - 75013	82-90 avenue de France	2007	27/07/2017	45%	Bureaux/Commerces	14 672	Indirect
Les Docks Marseille	1	Marseille - 13002	10 place de la Joliette	1858 - 2015	29/09/2017	50%	Bureaux/Commerces	62 653	Indirect
Evidence	2	Saint-Ouen - 93400	ZAC des Docks	2021	19/10/2017	24%	Bureaux	35 547	Indirect
Cœur Défense	1	Courbevoie - 92400	5-7 place de la Défense	2001	30/10/2017	20%	Bureaux	182 760	Indirect
Tour Hekla (VEFA)	1	Puteaux - 92800	Rose de Cherbourg	en cours	13/12/2017	44%	Bureaux	75 876	Indirect
Lot 103 - Les Docks	1	Marseille 13002	10 place de la Joliette	2018	15/03/2018	100%	Commerces	65	Direct
Antony	1	Antony - 92160	ZA Antonypole	1988 - 1994	15/01/2019	47%	Parcs d'activités	38 351	Indirect
Cergy	1	Cergy - 95000	Parc d'activité de l'Horloge	1985 - 2006	16/01/2019	47%	Parcs d'activités	34 316	Indirect
Evry	1	Evry - 91003	ZA de la petite Montagne	2016	17/01/2019	47%	Parcs d'activités	30 930	Indirect

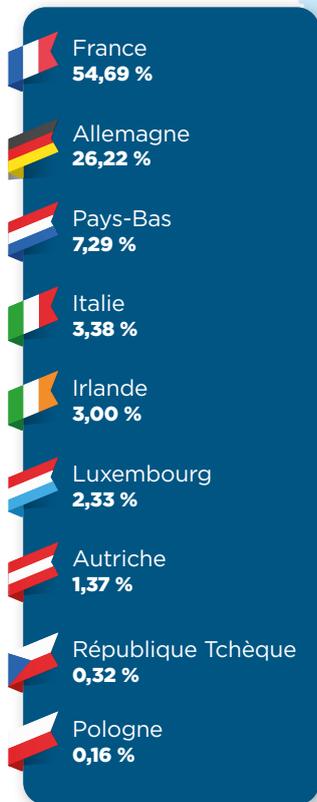
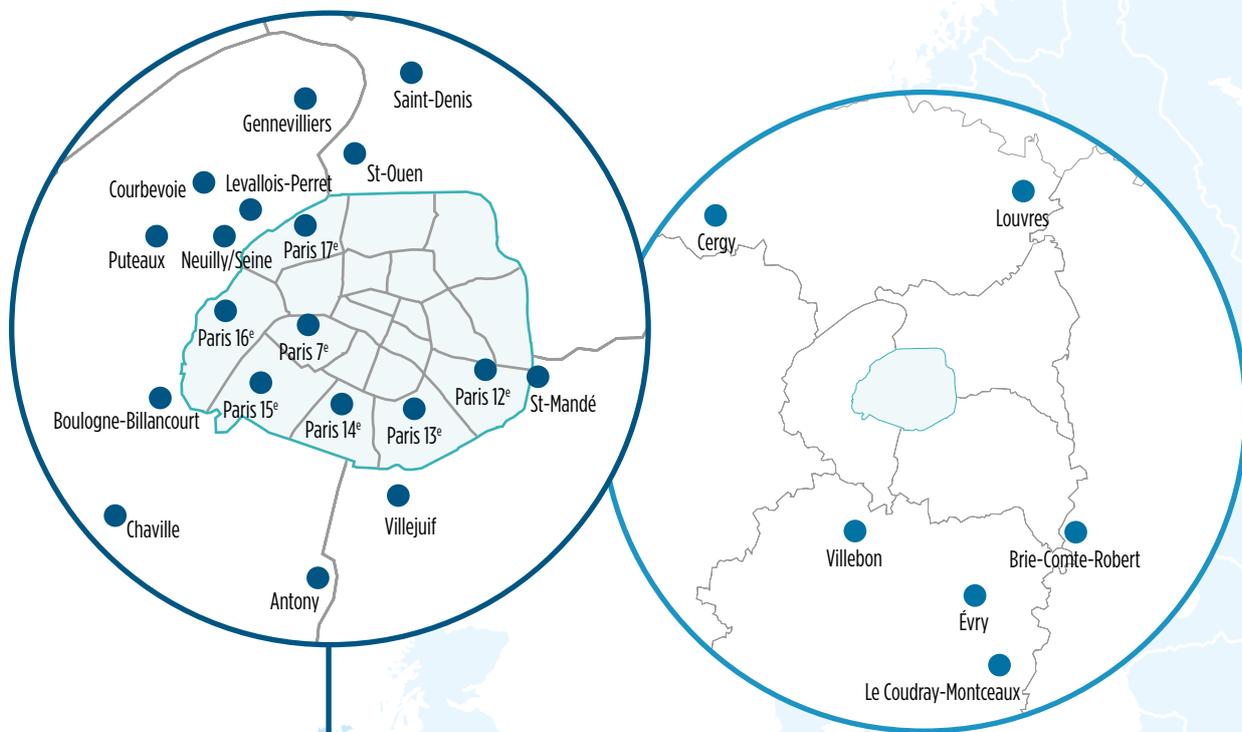
Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
Villebon	1	Villebon - 91140	ZA Courtaboeuf	1977 - 2002	18/01/2019	47%	Parcs d'activités	86 647	Indirect
Tour Majunga	1	Puteaux - 92800	10 Rue Delarivière Lefoullon	2014	15/07/2019	8%	Bureaux	67 036	Indirect
Brie	1	Brie-Comte-Robert - 77170	Zac du Haut des Prés	2020	15/07/2019	31%	Parcs d'activités	36 000	Indirect
Coudray	1	Le Coudray-Montceaux - 91830	11 Rue des Haies Blanches	2020	16/07/2019	31%	Parcs d'activités	52 312	Indirect
Louvres	1	Louvres - 95380	Zac de la Butte aux bergers	2020	17/07/2019	31%	Parcs d'activités	28 162	Indirect
Westbridge	1	Levallois-Perret - 92300	145-149 rue Anatole France	2021	20/10/2019	19%	Bureaux	28 000	Indirect
Tango	38	Lyon - 69000	Multiple	NC	27/12/2019	19%	Commerces/Bureaux	71 744	Indirect
Jardins du Lou 3 et 4	2	Lyon - 69007	60 Avenue Tony Garnier	2019 - 2020	17/01/2020	100%	Bureaux	7 208	Indirect
Curve	1	Saint - Denis 93000	Rue du Landy	2020	15/10/2020	100%	Bureaux	23 372	Indirect
Le Havre	1	Le Havre - 76600	Port du Havre	2019	01/07/2020	31%	Logistique	48 742	Indirect
Heudebouville (VEFA)	1	Heudebouville - 27400	ZAC Ecoparc III	en cours	09/12/2020	31%	Logistique	69 035	Indirect
Chaville	1	Chaville - 92370	1383 avenue Roger Salengro	NC	23/12/2020	31%	Commerces	5 892	Indirect
Puteaux	1	Puteaux - 92800	111-115 rue Jean Jaurès	NC	23/12/2020	31%	Commerces	6 328	Indirect
Marcq	1	Marcq-en-Barœul - 59700	1002 avenue de la République	NC	23/12/2020	31%	Commerces	10 578	Indirect
Besançon	1	Besançon - 25000	Rue André Breton	2019	23/12/2020	31%	Commerces	11 066	Indirect
Gassin	1	Gassin - 83580	120 Rond-Point de la Foux	NC	23/12/2020	31%	Commerces	9 528	Indirect
Villejuif B4	1	Villejuif	ZAC Campus Grand Parc	en cours	21/12/2021	100%	Bureaux	14 963	Indirect
Allemagne									
ConventParc	1	Hambourg - 20355	Amelungstrasse 8 / Fuhlentwiete 10	2006	03/01/2013	100%	Bureaux	9 826	Direct
NierdernStrasse	1	Hambourg - 20095	Niedernstrasse 10	1926	30/12/2013	100%	Bureaux/Commerces	4 266	Direct
Silizium	1	Düsseldorf - 40549	Hansaallee 203	2014	06/01/2014	51%	Bureaux	14 314	Indirect
Square 41	1	Francfort - 60329	Mainzer Landstrasse 41	1993	31/12/2014	94%	Bureaux	7 213	Indirect
88 north	1	Munich - 80992	Riesstrasse 16	2014	21/05/2015	89%	Bureaux/Commerces	48 324	Indirect
Nord 1	1	Francfort - 60327	Europa Allee 12-22	2010	29/10/2015	90%	Bureaux	23 151	Indirect
THA 50	1	Francfort - 60486	Theodor-Heuss-Allee 50	2003 - 2004	15/02/2016	51%	Bureaux	31 889	Indirect
Bad Urach	1	Bad Urach - 72574	Seilerweg 2 + 4	2013	09/06/2016	94%	Bureaux/Commerces	5 634	Indirect
Rotenburg	1	Rotenburg - 36199	Waldweg 5	2013	09/06/2016	94%	Commerces	8 696	Indirect
Mosbach	1	Mosbach - 74821	Gartenweg - An der Bachmühle 5	2015	09/06/2016	94%	Bureaux/Commerces	7 785	Indirect
Bad Mergentheim	1	Bad Mergentheim - 97980	Johann-Hammer-Strasse 1 + 23	2013	05/07/2016	94%	Commerces	15 476	Indirect
Rocket Tower	1	Berlin - 10969	Charlottenstrasse 4	1960 - 1990	01/02/2017	51%	Bureaux/Commerces	28 000	Indirect
Telekom Campus	1	Hambourg - 22297	Überseering 2	2016	31/03/2017	50%	Bureaux	32 978	Indirect
Allianz	1	Hambourg - 22297	Kapstadtring 2	1966-1968	28/04/2017	50%	Bureaux	41 256	Indirect

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m²	Mode de détention
Schillerhaus	1	Frankfurt am Main - 60313	Schillerstrasse 18-22	2003	15/03/2019	100%	Bureaux	12 709	Indirect
Brooktorkai	1	Hambourg - 20457	Brooktorkai 20	2010	16/03/2019	100%	Bureaux	15 017	Indirect
Valentinshof	1	Hambourg - 20355	Caffamacherreihe 8-10	2000	17/03/2019	100%	Bureaux	17 681	Indirect
BBW 1 & 2	2	Francfort - 60487	Gräfstrasse 103-109 / Wildunger Strasse 7-9	2000	31/01/2018	10%	Bureaux	36 930	Indirect
Zalando Lahr	1	Lahr - 77933	Einsteinallee 26	2016	01/03/2020	31%	Logistique	130 435	Indirect
Grand Central	1	Frankfurt am Main - 60327	Adam Riese Strabe - 30	2020	27/11/2020	50%	Bureaux	45 660	Indirect
Pays-Bas									
Atrium	3	Amsterdam - 1077 ZX	Strawinskylaan 3001	1970 - 2017	31/10/2017	25%	Bureaux	59 044	Indirect
The Cloud	1	Amsterdam - 1097 DP	Meester Treublaan 7	1983 - 2017	15/12/2017	51%	Bureaux	23 807	Indirect
Ink Hotel	1	Amsterdam - 1097 DP	Nieuwezijds Voorburgwal 67	1900 - 2015	08/11/2018	100%	Hotel	5 400	Indirect
Allianz Tower Rotterdam	1	Rotterdam - 3072	Coolsingel 120	1991 - 2020	27/11/2019	100%	Bureaux	19 019	Indirect
Max & moore (VEFA)	1	Amsterdam	Asterweg 15	en cours	21/07/2020	100%	Bureaux	9 784	Indirect
Autriche									
QBC	1	Vienne - 1100	Canettistrasse 6-8	2017	08/06/2017	100%	Hôtel	27 300	Indirect
Luxembourg									
Espace Pétrusse	1	Luxembourg - 2628	24-26 Bvd d'Avranches	2007	22/09/2016	100%	Bureaux	20 224	Indirect

Participations

Entité	Nombre d'immeubles	Localisation	Mode de détention réglementaire	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m²
I Petali	1	Reggio Emilia - 42122, Italie	Participation	31/03/2016	21%	Commerces	27 900
De Rotterdam	1	Rotterdam - 3072, Pays-bas	Participation	02/06/2016	30%	Bureaux/Commerces/Hôtel	89 100
IMMO CARE	74	France	Participation	29/07/2016	20%	Santé	548 277
Alba	4	Berlin et Cottbus, Allemagne	Fonds ou équivalent	31/12/2014	26%	Bureaux/Commerces/Hôtel	67 603
FWP	44	France	Fonds ou équivalent	30/12/2011	20%	Commerces	295 746
Realitni	8	Prague, République tchèque	Fonds ou équivalent	31/12/2015	23%	Commerces	55 000
Nexus 2	2	Milan et Rome, Italie	Fonds ou équivalent	20/02/2018	100%	Bureaux/Commerces	7 905
Fitzwilliam	1	Dublin, Irlande	Fonds ou équivalent	10/12/2021	100%	Bureaux	12 599

Présence géographique en Europe



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 (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Activité de la filiale
SH18	100,00%	100,00%	42 420	23 262 245	-10 232 066	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
SHTE	100,00%	100,00%	99 981	15 081 584	210 544	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	30,86%	24,73%	148 552 811	21 024 256	-8 156 924	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	20,26%	20,26%	nc	nc	nc	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00%	40,00%	11 474 600	9 152 970	3 068 283	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00%	60,00%	2 662 000	-227 172	-902 192	En cours de dissolution après la cession d'un actif
SCI AI HELIOS MASSY	51,00%	51,00%	279 400	-	53 143	En cours de dissolution après la cession d'un actif
SCI OMEGA 16	25,00%	25,00%	78 800 000	11 907 355	4 334 546	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00%	25,00%	13 000 000	11 785 412	5 731 156	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	19,79%	24,24%	308 249 575	47 915 144	29 053 601	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00%	100,00%	1 767 000	6 267 773	-15 625 024	Immeuble cédé
SCI SEO	50,00%	50,00%	51 817 600	42 980 221	16 169 499	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,43%	21,34%	41 800 001	-	1 879 104	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00%	50,00%	11 068 000	7 903 440	1 702 825	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92%	94,92%	99 956	3 947 936	2 537 840	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84%	94,84%	103 093	1 999 591	411 081	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,78%	94,76%	258 829	2 846 380	-316 110	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85%	94,85%	126 705	2 097 182	-25 894	Détention du parc d'activités de l'Isle d'Abeau
SAS Red Park Limonest	94,86%	94,86%	115 856	2 690 784	664 908	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	100,00%	100,00%	369 450	15 500 044	8 020 025	Détention de l'immeuble Vivacity
SCI Parc Avenue	45,00%	45,00%	11 393 000	8 074 301	-5 130 844	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00%	50,00%	581 406	11 437 740	-11 357 709	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50%	23,50%	12 653 000	4 763 239	-2 803 449	Détention des immeubles Evidence N8A et N8B
SCI HoLD	20,00%	20,00%	154 481 357	77 858 793	16 093 156	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00%	44,00%	31 023 000	-	-3 203 103	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	100,00%	100,00%	100	4 676 581	-132 991	Détention Allianz Tower Rotterdam
SCI Antony 501	47,00%	47,00%	1 950 320	5 502 993	1 055 223	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	47,00%	47,00%	1 470 720	3 710 707	91 209	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	47,00%	47,00%	3 047 637	6 451 663	-163 072	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	47,00%	47,00%	4 349 802	8 831 784	333 496	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ARELI	31,06%	28,93%	26 967 042	17 822 639	12 476 473	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00%	18,00%	15 697 010	10 669 090	5 011 023	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00%	18,00%	6 525 260	8 933 780	5 021 226	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00%	27,00%	8 086 916	5 417 193	1 040 940	Détention du Portefeuille TANGO
SFF28	100,00%	-	178 594 089	-	6 496 982	Détention de l'immeuble F28
SCI West Bridge	19,42%	19,42%	nc	nc	nc	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00%	100,00%	203 897 400	6 049 769	-5 814 620	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JLD3	100,00%	100,00%	7 441 000	1 120 024	466 738	Détention de Jardin du lou 1
SCI JLD4	100,00%	100,00%	3 779 500	726 993	197 815	Détention de Jardin du lou 2
OPPCI Landy	-	100,00%	nc	nc	nc	Société liquidée
SCI George Landy	100,00%	100,00%	6 119 557	5 738 405	-1 073 853	Détention de l'immeuble Curve
Max & Moore BV	100,00%	100,00%	100	-	-154 723	Détention de l'immeuble Max & Moore
SAS Immomulti	100,00%	100,00%	1 000	-	-13 751	Détention de SAS Lyon

Raison sociale	% de détention au 31/12/2021	% de détention au 31/12/2020	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Activité de la filiale
SAS Lyon	100,00%	100,00%	75 000	41 162	-83 667	Détention de meubles du portefeuille Tango
SCI MAHAJUNGA	8,00%	8,00%	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Majunga
Immo Invest HoldCo	100,00%	100,00%	9 648 201	-	7 727 229	Détention de BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALITNI
BOC Frankfurt Management Sàrl	51,00%	51,00%	25 000	8 626 900	463 328	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 Sàrl	94,00%	94,00%	12 500	1 345 927	14 246 153	Détention de l'immeuble Square 41
Silizium PropCo	50,87%	51,00%	478 350	3 430 496	-67 106	Détention de l'immeuble Silizium
North I Sàrl	76,28%	100,00%	3 212 500	-	-824 239	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500	-	-1 013 199	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	88,74%	94,90%	10 000	11 902 098	3 625 338	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	212 099	1 396 797	-239 779	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	226 784	2 448 677	-20 786	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	350 262	1 410 684	-365 147	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	160 967	892 434	20 313	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45%	19,45%	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
Realitni 1	4,38%	4,38%	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque
SCS ALBA	22,45%	29,44%	162 718 535	16 832 749	22 399 392	Détention d'immeubles en Allemagne et Pologne et SCI NEOMOKO
Immo Invest HoldCo 2	100,00%	100,00%	21 581 097	-	4 883 535	Détention de SH18, Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany, Immo UK, Immo Austria 1, Immo Austria 2, Immo Finland et Immo Netherlands, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomanagement GmbH
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00%	100,00%	10 000 000	7 670 196	2 740 951	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 Sàrl	89,90%	89,90%	1 660 095	6 800 926	450 380	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria 3	100,00%	100,00%	12 000	-	-24 715	Détention de Immo Austria Solaris et KG Florido Tower
Immo Austria Solaris	100,00%	100,00%	12 500	11 770	660 739	Détention de KG Solaris
KG Solaris /Solaris GmbH & Co.KG	-	100,00%	-	-	-	Société cédée
Immo Finland	-	100,00%	-	-	-	Liquidée suite à la vente de ses immeubles
Immo Austria QBC Sàrl	100,00%	100,00%	1161 150	-	-31 739	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	100,00%	100,00%	35 000	-	-223 255	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	100,00%	100,00%	8 271	3 036 650	-1 239 926	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00%	100,00%	2 500 190	-	163 722	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 Sàrl, Atrium Holding, Cloud Office Holding, Praha City Center SRO, Gerecore, BBW Holdco et Almudena
De Rotterdam PropCo Lux	30,00%	30,00%	12 640	22 437 020	3 173 955	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum Sàrl	51,00%	51,00%	12 500	9 293 283	2 026 170	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 Sàrl	50,00%	50,00%	1 625 000	5 220 737	242 159	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding BV	25,00%	25,00%	40 018 004	23 931 801	-4 245 292	Détention de l'actif Atrium
Atrium north tower BV	25,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium north tower
Atrium centre tower BV	25,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium centre tower

Raison sociale	% de détention au 31/12/2021	% de détention au 31/12/2020	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Activité de la filiale
Atrium south tower BV	25,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium south tower
Cloud Office Holding B.V.	51,00%	51,00%	43 597 419	-	4 059 958	Détention de Mister T Investment
Mister T Investment	51,00%	100,00%	12 500	7 528 577	5 716 731	Détention de l'immeuble The Cloud
Praha City Center S.R.O	-	100,00%	-	-	-	Société cédée
Gerecore	100,00%	100,00%	3 100 000	-	-89 073	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
BBW HoldCo	10,10%	10,10%	nc	nc	nc	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Almudena Holding	100,00%	100,00%	5 012 000	-	-26 859	Détention d'Accor Invest
GC DB I GMBH	50,00%	50,00%	805 000	7 840 818	531 430	Détention de Grand Central building B
GC DB II GMBH	50,00%	50,00%	925 000	8 578 993	71 603	Détention de Grand Central building A
Uberseering BV Gmbh	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention de système de refroidissement lié à l'immeuble Telekom Campus
Immo Invest HoldCo 5	100,00%	100,00%	12 597 660	-	451 803	Détention de la PropCo Ink , BBW 1 Sàrl, BBW 2 Sàrl, Caffamacherreihe Propco Sàrl, Schillerstrasse Propco Sàrl, Booktorkai Propco Sàrl
BBW 1 Sàrl	10,10%	10,10%	nc	nc	nc	Détention de BBW 1
BBW 2 Sàrl	10,10%	10,10%	nc	nc	nc	Détention de BBW 2
PropCo INK	100,00%	100,00%	2 618 060	257 500	-4 766 444	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 793 285	4 083 860	-2 436 476	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 238 204	4 946 592	-1 480 253	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 020 416	4 045 669	-1 046 384	Détention Brooktorkai

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

Néant.

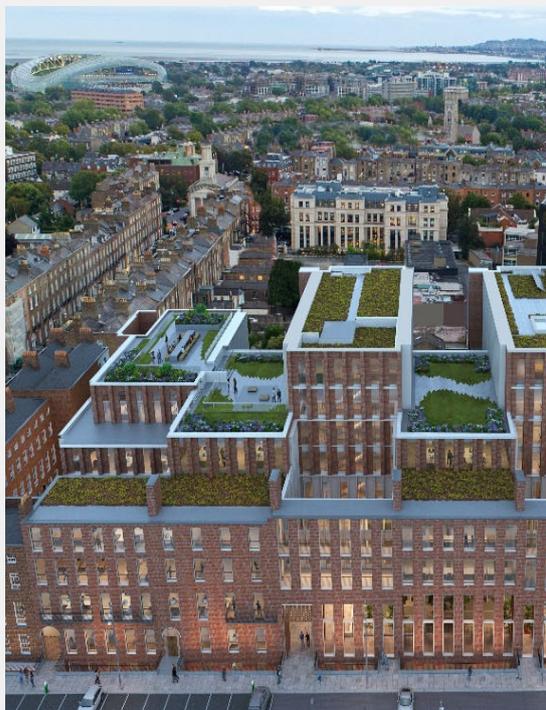
4. Acquisitions

Liste des immeubles acquis par OPCIMMO en 2021 soit directement soit indirectement (par acquisition de parts de sociétés)

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
France									
Villejuif B4	1	Villejuif	ZAC Campus Grand Parc	en cours	21/12/2021	100%	Bureaux	14 963	Indirect
Irlande									
Fitzwilliam	1	Dublin	28 Fitzwilliam Street	2021	10/12/2021	100%	Bureaux	12 599	Indirect

Présentation synthétique des acquisitions de 2021

Fitzwilliam 28 - Dublin - Irlande



Date d'acquisition : 11/2021
Année de construction : 2021
Pourcentage : 100 %
Surface totale : 12 599 m²
Affectation : Bureaux

Description de l'actif :

Premier investissement en Irlande, à Dublin, le Fitzwilliam 28 est un immeuble de bureaux, ultramoderne, de 12 599 m² repartis sur huit étages. Composé de 2 452 m² de jardin en rooftop, de 230 emplacements pour vélo et 50 places de parking, il bénéficie des meilleures normes environnementales : certification BREEAM Excellent, note A3 au classement BER et l'une des toutes premières certifications NZEB (Near Zero Energy Building) de Dublin.

Cet actif dispose aussi d'un des emplacements les plus recherchés, situé à proximité immédiate du centre d'affaires, à 10 minutes de la gare de Dublin, 15 minutes des docks et 30 minutes de l'aéroport.

L'immeuble est loué par un locataire de premier plan pour une durée de 12 ans.

Campus Grand Parc B4 - Villejuif - France



Date d'acquisition : 21/12/2021
Date de livraison : 31/12/2024
Pourcentage : 100 %
Surface totale : 14 963 m²
Affectation : Bureaux

Description de l'actif :

A Villejuif, proche de l'Institut Gustave Roussy (1^{er} centre européen de lutte contre le cancer), et au cœur du pôle santé, le Campus Grand Parc B4 développera une surface de près de 15 000 m² et 154 places de stationnement, avec les standards les plus élevés.

Outre sa desserte routière, sa position offrira un excellent accès aux transports en commun, grâce à sa proximité avec la future station d'interconnexion entre la ligne 14 de métro et la ligne 15 du Grand Paris Express, mises respectivement en service en 2024 et 2025. Il sera, dès sa livraison, relié au quartier d'affaires de la Défense en 25 minutes, au centre de Paris (Châtelet) en 15 minutes et à l'aéroport international d'Orly en 9 minutes.

Cet actif bénéficiera ainsi de l'attractivité d'un environnement particulièrement favorable aux sièges sociaux des grands utilisateurs du secteur de la santé, recherche et innovation.

5. Cessions

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	Date de cession	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
Atelier	Munich - 81739	Rosenheimer Strasse 141	2012	22/04/2013	29/04/2021	100%	Bureaux	5 363	Direct
Axiom	Issy-les-Moulineaux - 92130	2-10 rue Marceau	1996	20/12/2012	22/07/2021	38%	Bureaux	15 551	Direct
Papillon	Bobigny - 93000	247 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	19/11/2012	03/08/2021	33%	Bureaux	13 525	Direct
Colisée 3 & 4	Paris - 75017	12-14, rue Fructidor	2000	13/05/2015	21/11/2021	100%	Bureaux	24 437	Indirect
Solaris	Vienne - 1030	Karl-Farkas-Gasse 22	2008	15/01/2016	14/10/2021	100%	Bureaux	10 215	Indirect
Praha City Center	Prague 1	Klimentska 46	1996	31/01/2018	25/11/2021	100%	Bureaux/ Commerces	17 652	Indirect
Le Malraux	Levallois-Perret - 92300	20 avenue André Malraux	1991	10/02/2015	16/12/2021	100%	Bureaux	4 414	Direct
88 NORTH	Munich - 80992	Riesstrasse 16	2014	21/05/2015	22/03/2021	11%	Bureaux/ Commerces	48 324	Indirect

Les actifs 88 North, Axiom, Papillon et Praha City Center ont été cédés à des sociétés gérées par Amundi Immobilier dans le respect de procédures internes garantissant l'intérêt des porteurs. Les valeurs retenues pour ces transactions ont été les dernières valeurs d'expertise validées avant l'opération.

6. Gestion locative

Contentieux en cours (1) :

- Dans l'immeuble 88 North, Riesstraße 16, Munich, réclamation auprès du contracteur d'une partie du loyer impayé et frais d'expertise technique en raison de malfaçons dans le centre de remise en forme pour 632 K€.
- Dans l'immeuble Convent Parc, Amelungstrasse 8 / Fuhrentwiete 10, Hambourg, réclamation auprès du tribunal compétent du remboursement de travaux d'amélioration au locataire de la crèche pour 193 K€.
- Dans l'immeuble Silizium, Hansaallee 203, Düsseldorf, procédure judiciaire contre le constructeur pour la réclamation d'une partie du loyer impayé par le locataire en raison d'ascenseurs défectueux pour 400 K€.
- Dans l'immeuble Mosbach, après la chute de dalles de béton du plafond du parking souterrain, l'entreprise a été incitée à réparer les dommages. L'entreprise de construction n'a pas donné suite à la demande, les travaux de réparation ont donc été effectués en urgence et l'entreprise de construction a été poursuivie en justice en dommages-intérêts. Deux locataires ont réduit le loyer pour la période pendant laquelle le parking souterrain n'était pas utilisable. L'entreprise de construction a également été poursuivie en réparation de ce dommage pour un montant de 151 K€.
- Dans l'immeuble Colisée III et IV, vendu en 2021, protocole avec ISOSET afin de résilier le bail du locataire, impact financier de 596 K€.

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

Les principaux baux signés en 2021

Durant l'exercice 2021, 273 baux ont été signés pour une surface totale de 85 978 m² et un montant de 30 236 K€ dont les principaux ci-dessous :

Immeuble	Ville	Adresse	Surface	Type	Date d'effet	Loyer annuel (en quote-part)
WestBridge	Levallois-Perret	145-149 rue Anatole France	7 738 m ²	Bureaux	19/10/2021	4 198 520 €
The Curve	Saint Denis	rue du Landy	5 969 m ²	Bureaux	01/03/2021	2 064 547 €
Evidence (SCI Evi-Dance)	Saint-Ouen	ZAC des Docks	1 324 m ²	Bureaux	01/09/2021	485 885 €
Nord1	Francfort	Europa Allée 12-22	1 392 m ²	Bureaux	01/07/2021	459 133 €
Convent Parc	Hambourg	Amelungstrasse 8 / Fuhlenwiete 10	1 469 m ²	Bureaux	01/10/2021	451 051 €
Cœur Défense	Courbevoie	5-7 place de La Défense	3 292 m ²	Bureaux	01/01/2021	382 985 €
Logistique Le Havre	Le Havre	Voie des Tardannes -Port du Havre	433 m ²	Logistique	01/08/2021	357 665 €
Grand Central Building A	Frankfurt am Main	Adam-Riese-Straße 30	0 m ²	Parking	01/01/2021	252 120 €
Tango	Lyon	62 rue de la République	194 m ²	Commerces / Bureaux	25/05/2021	252 000 €
The Cloud	Amsterdam	Meester Treublaan 7	1 422 m ²	Bureaux	01/02/2021	244 922 €
Cœur Défense	Courbevoie	5-7 place de La Défense	1 596 m ²	Bureaux	01/08/2021	193 596 €
Schillerhaus	Frankfurt am Main	Schillerstrasse 18-20	620 m ²	Commerces	09/12/2021	186 000 €
Cœur Défense	Courbevoie	5-7 place de La Défense	1 667 m ²	Bureaux	01/04/2021	183 370 €
Cœur Défense	Courbevoie	5-7 place de La Défense	1 667 m ²	Bureaux	15/06/2021	183 370 €
Valentinshof	Hambourg	Caffamacherreihe 8-10	486 m ²	Bureaux	16/11/2021	178 012 €

Les principaux travaux en 2021

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Nature	Montant (en quote-part)
WestBridge	145-149 rue Anatole France	Levallois-Perret	France	Travaux de restructuration	7 528 490 €
Valentinshof	Caffamachereihe 8-10	Hambourg	Allemagne	Travaux façade et travaux de rénovation	3 287 397 €
Tour Egée	9-11 allée de l'Arche	Courbevoie	France	Modernisation ascenseurs	1 824 787 €
Les Docks de Marseille	10 place de la Joliette	Marseille	France	Travaux ventilation/chauffage et rénovation de lots vacants	1 231 175 €
Evry	ZA de la Petite Montagne	Evry	France	Travaux parkings	744 704 €
Allianz	Kapstadtring 2	Hambourg	Allemagne	Travaux parkings	666 337 €
Villebon	ZA Courtaboeuf	Villebon	France	Travaux d'aménagement	551 511 €
Antony	ZA Antonypole	Antony	France	Travaux d'aménagement	516 476 €
Rocket Tower	Charlottenstrasse 4	Berlin	Allemagne	Travaux sécurité incendie	500 448 €
Atrium	Strawinskylaan 3001	Amsterdam	Pays-Bas	Rénovation 5 ^e étage	470 042 €
Hameau	38 rue du Hameau	Paris	France	Rénovation	441 722 €
Parc d'activités de Gennevilliers	86 à 114 avenue Louis Roche	Gennevilliers	France	Remplacement chaudière, aménagement lot témoin et halls	375 248 €
Cergy	Parc d'activité de l'Horloge	Cergy	France	Rénovation	362 653 €
Le Stadium	266 avenue du Président Wilson	Saint-Denis	France	Remplacement régulateurs et ventilo convecteurs	351 317 €
Parc d'activités de Limonest	1 rue des Vergers	Limonest	France	Rénovation de lots	274 162 €
Parc d'activités de Vitrolles	Chemin de la Bastide Blanche	Vitrolles	France	Rénovation de lots	263 053 €
Square 41	Mainzer Landtsrasse 41	Francfort	Allemagne	Travaux de maintenance	257 743 €

Retards éventuels sur travaux

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

Installations classées

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

Concernant le patrimoine d'OPCIMMO, trois immeubles sont concernés par cette réglementation, à savoir :

- Atrium (92100 - Boulogne-Billancourt) au sujet de :
 - Groupes électrogènes - Classés sous la rubrique 2910-A-2.
- Cœur Défense (92400 - Courbevoie) au sujet de :
 - Groupes froids - Classés sous la rubrique 4802-2-a.
 - Groupes électrogènes - Classés sous la rubrique 2910-A-2.
 - Parc de Stationnement - Classés sous la rubrique 2935-A
- Tour Majunga (92400 - Courbevoie) au sujet de :
 - Deux refroidisseurs et 6 aéroréfrigérants - Classés sous la rubrique 4802-2-a.
 - Groupes électrogènes - Classés sous la rubrique 2910-A-2.

C. Patrimoine financier

Revue de marché

L'économie mondiale a fortement rebondi en 2021 après le très important choc de 2020. Les progrès de la vaccination ont permis une normalisation graduelle de l'activité, quoiqu'à des rythmes très variables suivant les pays, et non sans épisodes temporaires de nouvelles restrictions au fil des vagues successives du Covid-19. L'effet cumulé du rétablissement de la demande et d'une offre perturbée a porté, presque partout, l'inflation à des niveaux très élevés. En fin d'année, les grandes banques centrales des économies avancées ont annoncé un allègement progressif de leurs mesures de soutien, celles des économies émergentes ayant déjà durci leurs politiques monétaires. Sur les marchés obligataires, les rendements ont nettement augmenté. Sur les marchés d'actions, les performances des indices des pays développés ont été très bonnes, alors que celles des pays émergents ont été beaucoup plus mitigées.

Focus sur OPCIMMO

OPCIMMO poche actions

Les marchés actions européens ont progressé de +25 % en 2021 pour l'indice MSCI Europe en euro, avec de fortes dispersions par secteurs : surperformance de la technologie, l'énergie, les valeurs industrielles et les financières ; sous-performance des télécoms, des services publics. L'évolution de la situation sanitaire, tantôt critique ou en amélioration, a influencé les marchés. Sur le plan économique, l'année a été marquée par la hausse de l'inflation, au plus haut à +4,1 % en Europe et +6,8 % aux USA au 4^e trimestre. Les principales banques centrales ont commencé à adopter un discours plus "hawkish", lors de la réunion de septembre, laissant entrevoir des relèvements de taux plus tôt que prévu. En décembre, la Reserve Fédérale des Etats-Unis (FED) a annoncé qu'elle mettrait fin dès mars à ses achats d'obligations sur les marchés et a ouvert la voie à trois hausses d'un quart de point de ses taux d'intérêt d'ici la fin 2022. La Banque Centrale Européenne (BCE) a maintenu ses taux inchangés et revu à la hausse ses prévisions d'inflation.

Sur l'ensemble de l'année, la performance des foncières européennes a été de +17,5 % en euro (FTSE EPRA Nareit Developed Europe), en hausse jusqu'en août, puis plus volatile, impactée par les mouvements rapides des taux longs. Elle a été contrastée par type d'actifs : les actifs industriels à +59 % ont bénéficié de la forte demande de surfaces d'entrepôts au niveau du marché locatif et de l'investissement (hausse des valeurs d'actif) ; les foncières diversifiées à +21 % ; de santé à +11 % ; les foncières de bureaux à +12 % marquées par une sous-performance de la zone euro, en contrepartie d'une hausse des cours en Suède et au Royaume-Uni ; les foncières de centres commerciaux +6 % (hausse en début d'année, puis baisse en lien avec les confinements, puis rebond en fin d'année), les foncières de logements -1 % (sensibilité à la hausse des taux longs au 4^e trimestre pour les foncières allemandes, et augmentation de capital de Vonovia pour financer l'acquisition de Deutsche Wohnen). Et par pays : Suède +40 %, Royaume-Uni +30 %, Belgique +29 % (santé, entrepôts) ; France +2 % (sous-performance des foncières de bureaux et diversifiées), Allemagne -4 %.

Le Fonds est en hausse de 15,1 %, performance dividendes réinvestis. Dans le Fonds, l'exposition en livre sterling a été systématiquement couverte.

Les meilleures contributions à la surperformance proviennent, par pays, du Royaume-Uni, de la Suède, de la Belgique, des Etats-Unis, et, par type d'actif, des foncières d'actifs industriels et logistiques (Royaume-Uni, Belgique, Etats-Unis), des choix titres dans les foncières de logement en Allemagne (Offre Publique d'Achat (OPA) sur Deutsche Wohnen), du choix titres dans les bureaux (OPA sur Alstria office en Allemagne) et dans les foncières de centres commerciaux (Kleppierre).

Au cours de l'exercice, les foncières diversifiées, de logement, d'actifs industriels et logistiques, ont représenté les principales pondérations de la poche actions, suivies des foncières de bureaux, de santé, et de centres commerciaux. Les choix des titres ont tenu compte à la fois des perspectives de croissance des loyers et des valeurs d'actif, de la structure financière, et de la note ESG (environnement, social, gouvernance) des sociétés.

OPCIMMO poche taux

Sur l'année 2021, la poche taux d'OPCIMMO est restée intégralement investie sur des fonds obligataires très court terme, avec des vies moyennes comprises entre 0,8 et 2 ans, et un très faible risque de taux.

Le premier trimestre a été marqué sur les marchés financiers par des bonnes performances des actifs risqués, y compris le Crédit, mais aussi par une remontée des taux des emprunts d'Etats, accompagnant les révisions à la hausse des perspectives de croissance (Etats-Unis) et d'inflation.

Le second semestre 2021 a été marqué par une poursuite de la progression des actifs risqués, encouragés par l'accélération des campagnes de vaccination en Europe permettant une reprise progressive de l'économie. Du côté de la zone euro, les annonces et la volonté de la BCE de maintenir des conditions de financement favorables ont atténué les mouvements de taux. Le "tapering" n'est pas encore à l'ordre du jour et le PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) devrait se poursuivre sur un rythme soutenu, autour de € 80 milliards par mois.

La volatilité a fait son retour en septembre, encouragée par les craintes d'un défaut de paiement d'Evergrande en Chine, la confirmation d'une inflation moins transitoire qu'espérée et le débat sur le plafond de la dette américaine.

Du côté des banques centrales, la BCE a pris la décision de ralentir le rythme d'achat du PEPP sur les prochains mois (autour de 70 Md€/mois). Cependant, Christine Lagarde s'est montrée prudente dans son discours en soulignant que la décision n'était qu'un recalibrage, écartant l'idée d'un "tapering" stricto-sensu.

Enfin, les marchés obligataires Taux et Crédit ont nettement sous-performé sur le dernier trimestre. Les chiffres d'inflation, supérieurs aux anticipations, ont généré des craintes de resserrement de politique monétaire des banques centrales, y compris de la part de la BCE. Dans ce contexte la volatilité des marchés obligataires a considérablement augmenté depuis le mois de septembre. Du côté des marchés de Crédit, les tensions se sont aussi matérialisées du fait de la hausse de la volatilité taux et des craintes liées à la reprise des contaminations Covid-19 et au variant Omicron.

Au final, sur 2021, la performance de la poche taux est négative du fait de l'environnement de taux négatifs en zone, mais néanmoins supérieure à celle des indices monétaires.

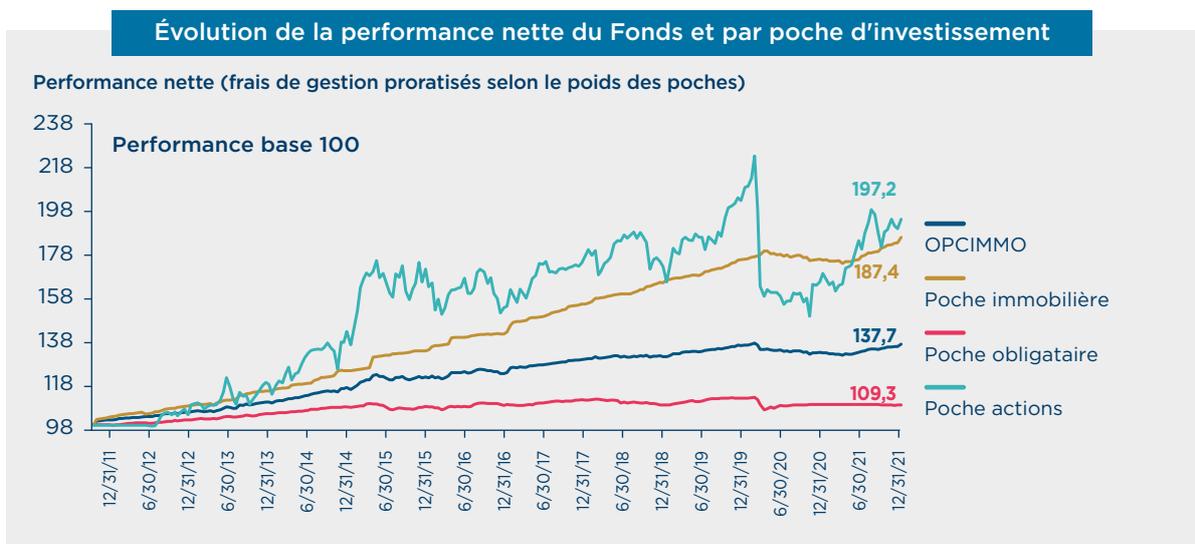
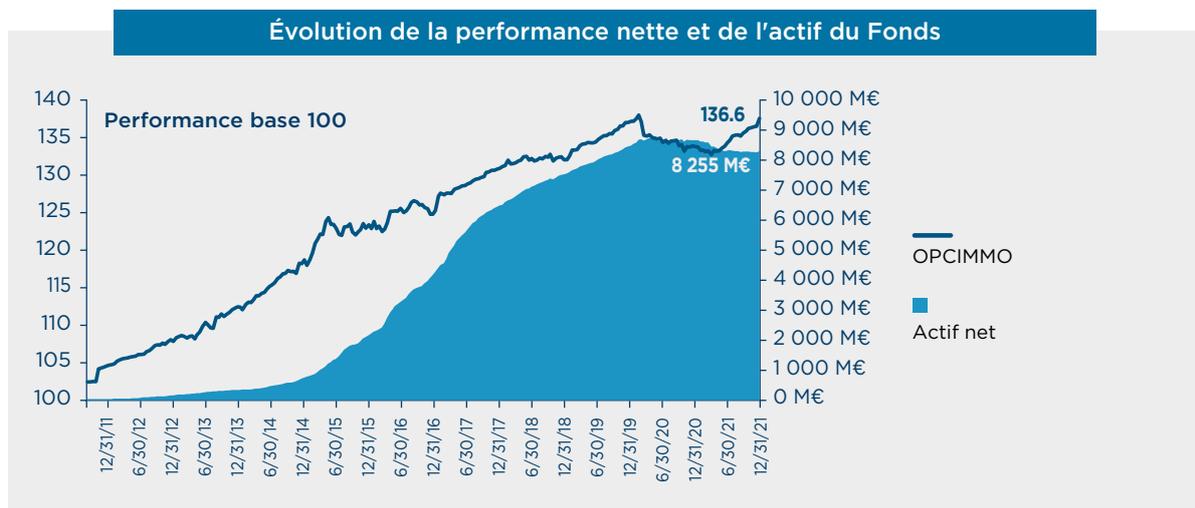
OPCIMMO poche allocations

Sur l'année 2021, la poche Allocations a joué son rôle pour absorber les rachats, donner de la liquidité à la poche immobilière pour les transactions immobilières et financer les transferts vers la poche Actions Foncières. Elle est toujours constituée de supports monétaires très liquides et participe activement au respect du ratio de 5 % de liquidités.

D. Evolution de la valeur liquidative

Sur l'année 2021 la valeur liquidative d'OPCIMMO a augmenté de 2,4 %. Le coupon distribué par le Fonds s'est élevé à +0,59 % avec un rythme de distribution annuel.

La performance globale du Fonds calculée selon la méthode des dividendes réinvestis s'établit à 3,02 %.



La performance de chaque catégorie de part de la SPPICAV au 31 décembre 2021 a progressé de +37,72 %, dividendes réinvestis, par rapport à la première valeur liquidative. Cette progression de la valeur liquidative s'explique par la variation positive de l'ensemble du portefeuille investi aussi bien sur la partie immobilière (valorisation des immeubles et revenus locatifs) que financière (actions cotées, obligations et liquidités).

E. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la fin de l'exercice 2021, le Fonds a continué de collecter 8 M€ de souscriptions (chiffre arrêté au 31/01/2022). Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24/02/2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

Le Fonds n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement 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 évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de l'OPCI.

2. Souscriptions et rachats

Les souscriptions du Fonds OPCIMMO au titre de l'exercice 2021 ont atteint 62 M€ (collecte brute) en baisse par rapport à l'année 2020 (561 M€), en ligne avec le marché des OPCI en France.

Les rachats du Fonds sur ce même exercice 2021 ont représenté 606 M€ en hausse par rapport à 2020.

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

Au 31 décembre 2021, OPCIMMO a un effet de levier immobilier à hauteur de 26,73 %, (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire) soit un taux d'endettement global de 15,56 % sur le Fonds.

Le ratio d'emprunt non-immobilier s'élève à 0,00 %.

Le ratio de liquidité est de 9,27 % (dans le respect du minimum de 5 % réglementaire).

4. Contrat d'assurance des experts externes en évaluation

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

Cushman & Wakefield est assuré par XL Insurance Company SE pour ses activités d'étude et expertise de tous biens immobiliers y compris, valeurs mobilières, droits sociaux et droits incorporels. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est de 1 500 000 € par année d'assurance. Une deuxième assurance, souscrite auprès d'AON couvre la responsabilité de Cushman & Wakefield au-delà de 1 500 000 € et dans la limite de 5 000 000 €.

JLL Expertises est assuré par AIG EUROPE LIMITED en ce qui concerne les prestations immobilières et les capitaux connexes. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 5 000 000 €.

5. Recherche et développement

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

F. Risques et conformité

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

Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

2. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- 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 les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

3. Risques et Contrôle Permanent

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

4. Calcul du risque global et autres leviers

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

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

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

Ils correspondent au rapport entre :

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

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

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

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

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

Ratio d'endettement immobilier (LTV)

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

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

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

b) Immeubles détenus par :

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

c) Parts de sociétés non contrôlées

d) Parts d'OPCI ou équivalents étrangers

Ratio d'endettement non immobilier

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

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

5. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 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 consolidés, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier :

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

b. Risques de taux et de change

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2021 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le fonds a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

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

c. Risque de crédit

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

d. Risque actions

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

e. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

f. Risque de liquidité

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

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

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

La SPPICAV constitue un portefeuille d'actifs financiers et de liquidités calibré pour permettre d'assurer une plus grande liquidité de l'ensemble et respecter le ratio réglementaire minimal de 5 % d'actifs liquides. Cependant,

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

Selon les stress-tests de liquidité effectués trimestriellement, la SPPICAV serait en mesure de faire face à d'importants rachats et de se conformer aux contraintes réglementaires à l'issue de la période couverte par les scénarii de stress.

g. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 109,9 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 121,2 %.

h. Risque opérationnel

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

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

6. Rémunération de la Société de Gestion

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. 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.

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 :

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

VII. RAPPORT FINANCIER

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

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

2. Changement de méthodes de valorisation et motifs

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

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

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 s'adressant à un large public d'investisseurs notamment par le biais des contrats d'assurance-vie.

Part OPCIMMO I FR001166760

Désignation du titulaire	Actions	Total actions	% de détention de la part
AMUNDI SPEZIAL 27	99,63391	99,63391	26,88156%
EGEPARGNE 2 DIVERSIFIE	269,00097	269,00097	72,57736%
AMUNDI GROUP	1,00000	1,00000	0,26981%
PUR EVENTS	1,00544	1,00544	0,27127%
TOTAL GENERAL	370,64032	370,64032	100,00%

Part OPCIMMO VIE 0011066778

Désignation du titulaire	Actions	Total actions	% de détention de la part
SPIRICA	23 800,51387	23 800,51387	47,95293%
CPTÉ UC CAPITAL PRIVILEGE	262,47406	262,47406	0,52883%
AMUNDI IMMOBILIER	40,00000	40,00000	0,08059%
CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG	976,20110	976,20110	1,96684%
DV UC	13 487,40191	13 487,40191	27,17422%
CFM INDOSUEZ WEALTH	485,53090	485,53090	0,97824%
SPIRICA INDOSUEZPRIVATEBANKING	10 570,95029	10 570,95029	21,29820%
LE FRANCOIS	10,00000	10,00000	0,02015%
TOTAL GENERAL	49 633,07213	49 633,07213	100,00%

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

Néant.

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

A. Modalité d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance, s'il y a lieu, de la SPPICAV en application des dispositions de l'article R.214-123 9° du Code monétaire et financier

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

Ainsi, pour les SPPICAV organisées selon la structure des sociétés anonymes, elles disposent d'un conseil d'administration ou, s'il s'agit d'une société anonyme à directoire, d'un directoire et d'un conseil de surveillance, ainsi que d'une assemblée générale des actionnaires se réunissant au moins une fois par an. Leur composition ainsi que leurs fonctions sont comparables à celles prévues dans les sociétés anonymes.

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

OPCIMMO est une SPPICAV à Conseil d'Administration avec comme Société de Gestion et Directeur Général la société AMUNDI IMMOBILIER.

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

Directeur Général :

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

Au 31 décembre 2021 le représentant permanent de la Société de Gestion est Monsieur François de La VILLEON.

Conseil d'Administration :

- Monsieur Marc BERTRAND occupe les fonctions de Président du Conseil d'Administration, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Monsieur Jean-Marc FAYET renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Monsieur Toufik MEHANECHE renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Madame Isabelle SCHWANN, Administrateur dont le mandat expirait à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 a démissionné de ses fonctions en date du 26 mai 2021 sans être remplacée.

Commissaires aux Comptes titulaires et suppléant :

La société KPMG SA a été renouvelé dans son mandat de Commissaire aux Comptes titulaire jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

La société PricewaterhouseCoopers Audit, a été nommé Commissaire aux Comptes titulaire jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2021 par les membres du conseil d'OPCIMMO et par la Société de Gestion

1. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2021 par les membres du Conseil d'OPCIMMO

Marc BERTRAND

Président du Conseil d'Administration

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
AMUNDI RE AMLAK DEVELOPMENT FUND	Administrateur
AMUNDI IMMOBILIER	Directeur Général
FINANCIERE MAGELAN	Censeur
OPCIMMO	Président du Conseil d'Administration
INSTITUT DE L'EPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE	Administrateur
AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR SPA	Administrateur

Jean-Marc FAYET

Administrateur

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

Toufik MEHANNECHE

Administrateur

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

François de la VILLEON

représentant permanent d'AMUNDI IMMOBILIER

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
Immo Emissions	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
Immanens	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SHTÉ 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

2. 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
SCPI	
PREMELY HABITAT	Gérant
PREMELY HABITAT 2	Gérant
PREMELY HABITAT 3	Gérant
DUO HABITAT	Liquidateur
LION SCPI AVANTAGE	Liquidateur
OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Gérant
SG PIERRE PATRIMOINE	Liquidateur
SG PIERRE PATRIMOINE 2	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 2	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 3	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 4	Gérant
UNIPERRE ASSURANCE	Gérant
EDISSIMMO	Gérant
GENEPIERRE	Gérant
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Gérant
AMUNDI DEFIL FONCIER	Gérant
AMUNDI SELECTION LOGEMENT	Gérant
AMUNDI DEFIL FONCIER 2	Gérant
« SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE » (SEFA)	Gérant
FPI - OPCI - OPPCI	
FRENCH WHOLESALE PROPERTIES - FWP	Directeur Général
FRENCH WHOLESALE STORES - FWS	Directeur Général
OPPCI VIVALDI	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
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 COMMERCES EUROPE	Président

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
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 I	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
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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
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
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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Liquidateur
SCI AMR	Gérant
SCI LALI	Gérant
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	Gérant
SCI SEO	Gérant
SCI OMEGA 16	Gérant
SCI CAMPUS MASSY	Gérant
SCI GREENELLE	Gérant
SCI Saint Honoré- Boétie	Gérant
SCI AJP94	Gérant
SCI CAMPUS RIMBAUD ST DENIS	Gérant
SCI CAMPUS MEDICIS ST DENIS	Gérant
SCI WAGRAM 22/30	Gérant
SCI IMEFA VELIZY	Gérant
SCI ISSY ILOT 13	Gérant
IMEFA CENT TRENTE NEUF	Gérant
SCI IMEFA QUATRE VINGT QUATORZE	Gérant
SCI CHAMBOURCY PARC DES VERGERS	Gérant
SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT	Gérant
RED PARK ISLE D'ABEAU	Gérant
RED PARK MARSEILLE	Gérant
RED PARK LIMONEST	Gérant
RED PARK VITROLLES	Gérant
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 HOICHE	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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
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
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
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SH18 SUFFREN	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Président
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
SAS LYON	Président
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

D. Délégations de pouvoir ou de compétence

Nous vous informons qu'aucune délégation de pouvoir ou de compétence n'a été accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires pour des augmentations de capital au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Nous vous précisons que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice écoulé :

Néant.

Nous vous précisons également que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce ont été conclues au cours des exercices précédents et que leur exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64 224 000,00 d'euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75 000 000,00 d'euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 90 182 400,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29 845 000,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000,00 d'euros.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK ISLE D'ABEAU pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK LIMONEST pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK MARSEILLE pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK VITROLLES pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l. pour un montant maximum de 22 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST HOLDCO 2 S.à r.l. pour un montant maximum de 50 000 000 euros en principal.
- Convention d'avances en compte courant d'associés entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros en date du 27 juillet 2020.

Le Conseil d'administration en date du 27 avril 2022 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du Code de commerce modifiés par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2021 ET PROPOSITION D'AFFECTION DU RÉSULTAT

A. Commentaire des comptes sociaux d'OPCIMMO

OPCIMMO a procédé pendant l'année 2021 à des arbitrages permettant de cristalliser des plus-values immobilières. En phase avec les pratiques du marché de l'investissement immobilier en Europe, OPCIMMO détient majoritairement son patrimoine immobilier via des sociétés filiales ou des participations. Le résultat immobilier des comptes sociaux dépend donc d'une part du résultat des actifs détenus en direct par l'OPCI et d'autre part de la stratégie de distribution des filiales et participations, ne reflétant pas systématiquement le résultat immobilier par transparence. Sur ces bases, les comptes sociaux de l'OPCI s'établissent comme suit :

- Les produits immobiliers directs (ou revenus locatifs augmentés des charges refacturées) s'établissent à 14 393 K€, en baisse de 24,36 % par rapport à l'année 2020, consécutivement à la cession de plusieurs immeubles en 2021 détenus directement par OPCIMMO.
- Les produits financiers sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations s'élèvent à 109 716 K€ en diminution de 35,68 % par rapport à l'année 2020, qui avait profité d'une prime d'émission exceptionnelle suite à la cession d'un immeuble (pour rappel ce poste présentait une hausse de 98,12 % en 2020 par rapport à l'exercice précédent).
- Les autres produits sur actifs à caractère immobilier (54 827 K€) concernant pour l'essentiel les intérêts sur avances en compte courant (50 753 K€) dont la contrepartie est neutralisée dans les comptes consolidés de l'OPCI.
- Les charges immobilières directes s'établissent à 10 223 K€.
- Les plus-values sur cession d'actifs s'établissent à 92 240 K€, en augmentation de +38 % par rapport à l'année 2020.
- Le résultat global de l'exercice 2021 s'élève à 107 872 K€, en augmentation de +94,9 %.

Les actifs de l'OPCI sont également constitués pour partie d'actifs financiers placés dans des foncières cotées (4,21 %), de produits obligataires (28,10 %) et de liquidités (7,63 %).

Les produits financiers en résultant se décomposent de dividendes sur actions pour 11 125 K€, stables par rapport à l'exercice précédent, et de revenus sur obligations et sur les placements liquides pour 0,5 K€. Ces derniers sont en forte baisse car le stock d'obligations était nul à fin 2020, et les obligations sont maintenant détenues au travers d'OPCVM.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 96 614 K€ sur l'année 2021 et représentent 1,16 % de l'actif net moyen au 31/12/2021. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 89 037 K€ soit 1,07 % du même actif net.

Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 81 764 K€.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs immobiliers et financiers (+ 21 372 K€) et des comptes de régularisation (+ 4 737 K€), le résultat net de l'exercice s'établit à 107 872 K€.

Du point de vue bilantiel, la capitalisation de l'OPCI atteint 8 255 233 K€ en diminution de 4,07 % sur un an, consécutivement aux rachats constatés.

B. Proposition d'affectation du résultat

La proposition d'affectation du résultat soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire serait d'affecter le résultat distribuable de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 107 872 008,72 euros, soit environ 1,62 € par part. Le bénéfice distribuable de l'exercice se décompose de la manière suivante :

- Résultat net : 81 763 671,58 euros,
- Report à nouveau et comptes de régularisations : 98 487 918,22 euros,

Soit un bénéfice distribuable de 180 251 589,80 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

(en €)	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	81 763 671,58	56 215 386,03	14 249 177,50	7 196 780,10	153 468,75	3 510 175,78	438 683,42
Régularisation du résultat net	4 736 660,23	2 213 309,82	1 544 715,49	657 347,63	48 621,30	272 665,99	0,00
Résultat sur cession d'actif	21 371 676,91	16 204 217,72	2 811 776,97	1 502 467,98	-5 179,83	708 819,23	149 574,84
Résultat distribuable de l'exercice	107 872 008,72	74 632 913,57	18 605 669,96	9 356 595,71	196 910,22	4 491 661,00	588 258,26
Report à nouveau	75 047 882,33	51 293 265,87	13 222 889,48	6 615 674,07	145 179,47	3 343 426,89	427 446,55
Régularisation sur les comptes de reports	-2 668 301,25	-1 155 439,51	-740 328,54	-412 451,19	135 399,91	-495 481,92	0,00
Somme distribuable	180 251 589,80	124 770 739,93	31 088 230,90	15 559 818,59	477 459,60	7 339 605,97	1 015 704,81

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 13 442 251,16 euros (sur la base du nombre de parts en date provisoire du 31-03-2022, soit respectivement un montant de 0,20 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 0,50 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 200,23 euros pour la part OPCIMMO I).
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 166 809 338,64 €, au poste report à nouveau.

Les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les exercices précédents, ont été les suivantes :

Distribution par part et par an (en €)	2021	2020	2019	2018	2017	2016
PREM OPCIMMO	0,2	0,7	0,7	0,17	1	2,15
LCL OPCIMMO	0,2	0,7	0,7	0,17	1	2,15
OPCIMMO P	0,2	0,7	0,7	0,17	1	2,15
OPCIMMO VIE	0,50	1,75	1,75	0,43	2,5	5,38
SG OPCIMMO (*)	0,2	0,7	0,7	0,17	1	2,15
OPCIMMO I	200,23	700,80	700,80	170,20	1001,14	2155,05

(*) Division du nominal par 100 en février 2016.

C. Bilan au 31 décembre 2021 en Euros - Actif

	31/12/2021	31/12/2020
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	5 084 297 238,85	5 021 947 741,12
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	288 934 235,60	393 750 235,65
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	1 537 492 861,93	1 287 461 454,95
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	850 492 814,26	1 108 021 742,29
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	344 708 567,29	427 878 072,82
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	660 445 659,67	341 076 575,54
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	1 402 223 100,10	1 463 759 659,87
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 942 239 732,33	3 456 956 554,87
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	2 942 239 732,33	3 456 956 554,87
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	106 082 263,44	199 836 335,60
Créances locataires	1 844 737,14	1 973 197,73
Autres créances	130 168 150,13	221 645 714,57
Dépôts à vue	203 184 667,52	42 940 604,37
Total de l'actif	8 467 816 789,41	8 945 300 148,26

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

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

D. Bilan au 31 décembre 2021 en Euros - Passif

	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres (= actif net)	8 255 232 834,31	8 605 062 726,45
Capital	8 074 981 244,51	8 476 864 683,61
Report des plus values nettes (1)	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs (1)	72 379 581,08	72 847 662,79
Résultat de l'exercice (1)	107 872 008,72	55 350 380,05
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Dettes	212 583 955,10	340 237 421,81
Dettes envers les établissements de crédit	53 289 600,39	58 429 395,86
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	108 102 427,95	202 539 530,74
Dépôts de garantie reçus	1 173 207,05	1 954 464,70
Autres dettes d'exploitation	50 018 719,71	77 314 030,51
Total du passif	8 467 816 789,41	8 945 300 148,26

(1) Y compris comptes de régularisation.

E. Compte de résultat au 31 décembre 2021 en Euros

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	14 392 944,73	19 027 033,32
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	120 840 652,65	180 218 961,74
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	54 826 558,10	55 029 771,37
Total I	190 060 155,48	254 275 766,43
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	10 222 823,67	8 502 848,02
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	669 166,67	671 000,00
Total II	10 891 990,34	9 173 848,02
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	179 168 165,14	245 101 918,41
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	548,49	19 260 629,45
Autres produits financiers	45 602,97	0,00
Total III	46 151,46	19 260 629,45
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	747 489,89	10 548 022,00
Autres charges financières	34 514,79	25 322,21
Total IV	782 004,68	10 573 344,21
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-735 853,22	8 687 285,24
Autres produits (V)	6,24	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	96 579 265,00	99 656 160,72
Autres charges (VII)	89 381,58	0,00
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	81 763 671,58	154 133 042,93
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	86 780 053,77	20 344 319,67
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	5 459 912,48	46 310 859,64
Total VIII	92 239 966,25	66 655 179,31
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	66 509 567,81	85 214 127,18
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	4 358 721,53	79 703 366,59
Total IX	70 868 289,34	164 917 493,77
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	21 371 676,91	-98 262 314,46
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	103 135 348,49	55 870 728,47
Comptes de Régularisation (X)	4 736 660,23	-520 348,42
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	107 872 008,72	55 350 380,05

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

A. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n°2014-06 du 2/10/2014 relatif aux règles comptables applicables aux OPC, modifié par le règlement 2016-06 du 14/10/2016.

Les comptes annuels au 31/12/2021 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 31/12/2021 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 31/12/2021.

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 courus.

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

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

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

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en : Euros.

1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1. Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

A noter que concernat les actifs rue du Hameau et Square 41, deux promesses de ventes ont été signées respectivement les 23 et 25 novembre 2021. La valorisation retenue pour ces actifs immobiliers ont donc été basées sur le montant de la promesse de vente auquel a été appliquée une marge de risque d'exécution de 5% de la plus-value potentielle par rapport à la dernière valeur d'expertise.

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Endettement

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

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

3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

4. Les commissions de souscription

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

5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

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

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

6. Provisions pour charges

La provision est constituée afin de prendre en compte les frais engagés concernant les acquisitions conclues en 2021. Ces frais ont été couverts partiellement par la commission de souscription collectée sur l'année 2021.

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

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

		31/12/2021	31/12/2020
Actif net en début d'exercice	+	8 605 062 726,45	8 437 894 682,05
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	67 661 263,50	581 874 286,59
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	606 478 985,22	113 213 662,13
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	734 685,67	3 391 312,65
Différences de change	+ /-	-10 694 931,70	3 205 023,78
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	158 828 432,37	-280 650 519,67
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		162 388 630,53	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		-3 560 198,16	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-12 238 418,83	-26 156 051,86
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		-4 403 165,06	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		- 7 835 253,77	
Distribution de l'exercice précédent	-	49 307 915,08	50 370 448,13
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	103 135 348,49	55 870 728,47
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs	-	0,00	0,00
Autres éléments	+/-	0,00	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	8 255 232 834,31	8 605 062 726,45

C. Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Frais
• Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
• Terrains et constructions	393 750 235,65	100 395 414,84	89 562,00	-	4 510 147,21	288 934 235,60	8 838 979,81
• Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-	-
• Autres droits réels	-	-	-	-	-	-	-
• Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-	-
• Autres	-	-	-	-	-	-	-
Total	393 750 235,65	100 395 414,84	89 562,00	-	4 510 147,21	288 934 235,60	8 838 979,81

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 (en euros)

	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa) ¹	1 287 461 454,95	68 264 869,75	266 419 067,12	51 877 209,61	1 537 492 861,93	28 945 235,38
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa) ²	1 108 021 742,29	381 157 961,28	21 945 061,55	101 683 971,70	850 492 814,26	17 433 643,24
Total	2 395 483 197,24	449 422 831,03	288 364 128,67	153 561 181,31	2 387 985 676,19	46 378 878,62

(1) Reclassement de la SAS HOLD en SCI qui impacte les cessions de parts et actions de sociétés pour un montant de +165 702 234,74 €, et les acquisitions de parts et sociétés de personnes pour un montant équivalent, en positif également.

(2) Les cessions de parts et actions des sociétés sont également impactés à hauteur de + 205 184 347,79 €, et correspondent en réalité à un reclassement d'IMMOCCARE en OPCV.

3. Autres actifs à caractère immobilier (en euros)

- fonds de roulement :	26 849,11
- avances en comptes courant :	1 402 196 250,99

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

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation (en €)	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
T27	A0000836	22 350 043,00	STE HOTELIERE TOUR E	22 350 043,00	EUR	0,27%
T27	A0000932	206 550,00	IIH2 -Immo Austria 3	207 843,06	EUR	0,00%
T27	A0000800	18 094 800,00	IIH 3 - POGBA SENIOR	18 191 556,92	EUR	0,22%
T27	FDSROU	26 849,11	Fonds de roulement	26 849,11	EUR	0,00%
T27	A0000804	30 475 723,00	IIH 2 - QBC JUNIOR	32 658 546,66	EUR	0,40%
T27	A0000806	1 945 259,00	IIH 2 - QBC JUNIOR2	2 123 007,04	EUR	0,03%
T27	A0000784	5 105 513,90	NW VITROLLES	6 119 343,07	EUR	0,07%
T27	A0000812	66 906 087,74	IIH 2 - PETRUSSE	69 910 963,57	EUR	0,85%
T27	A0000783	2 170 087,67	NW LIMONEST	2 191 966,91	EUR	0,03%
T27	A0000869	19 992 319,86	SCI HOLD CRYSTAL	20 030 694,16	EUR	0,24%
T27	A0000871	56 703 583,60	JOLIETTE BATIMENTS	57 975 846,18	EUR	0,70%
T27	A0000876	46 178 458,76	IIH 88 NORTH 1&2	47 175 215,11	EUR	0,57%
T27	A0000879	28 888 681,15	SCI EVI DANCE II	28 889 607,17	EUR	0,35%
T27	A0000888	18 870 000,00	IIH 3 - THE CLOUD	18 870 000,00	EUR	0,23%
T27	A0000918	92 770 440,41	IIH 3 - ALMUDENA	102 445 904,20	EUR	1,24%
T27	A0000807	42 500 000,00	IIH 2 - QBC - SENIOR	42 816 506,94	EUR	0,52%
T27	A0000637	22 531 689,00	IIH1 - BOC Frankfurt	23 220 157,28	EUR	0,28%
T27	A0000343	19 029 465,00	IIH1 - SILIZIUM	19 500 002,86	EUR	0,24%
T27	A0000401	38 914 046,51	IIH1 - Square 41	40 767 327,98	EUR	0,49%
T27	A0000416	5 586 773,38	COLISEE PROPCO	6 493 483,40	EUR	0,08%
T27	A0000455	24 600 010,89	IMMO GERMANY NORD 1	24 835 760,99	EUR	0,30%
T27	A0000537	14 471 250,00	OMEGA 16	14 471 250,00	EUR	0,18%
T27	A0000794	47 229 175,08	IIH 3 - ATRIUM	60 074 764,72	EUR	0,73%
T27	A0000630	13 047 750,00	IMMO INVEST REALTINI	13 546 101,56	EUR	0,16%
T27	A0000801	13 160 834,76	IIH 3 -AMM K2 Junior	13 613 238,45	EUR	0,16%
T27	A0000641	23 051 689,99	IIH1 - Knopfle	24 020 181,13	EUR	0,29%
T27	A0000653	21 113 034,45	IIH3 - DE ROTTERDAM	22 164 409,66	EUR	0,27%
T27	A0000655	1 861 091,08	SCI SEO	1 861 091,08	EUR	0,02%
T27	A0000688	1 600 000,00	PULLMAN	1 627 333,33	EUR	0,02%
T27	A0000781	2 392 565,58	NW ISLE D'ABEAU	2 438 712,60	EUR	0,03%
T27	A0000782	2 058 184,01	NW MARSEILLE	2 078 935,02	EUR	0,03%
T27	A0000622	615 433,72	SCI UBERSEERING	615 433,72	EUR	0,01%
T27	A0001179	10 027 955,62	IIH5 - BBW1&2	10 463 143,90	EUR	0,13%
T27	A0001155	3 145 266,91	IIH2-OLD-UK-0.05%	3 169 273,68	EUR	0,04%
T27	A0001157	786 507,93	IIH2-OLD ITR-FINLAND	786 507,93	EUR	0,01%
T27	A0001160	32 215,38	IIH2-OLD ITR-GERMANY	32 215,38	EUR	0,00%
T27	A0001162	277 133,31	IIH2-OLD ITR-NETHERL	277 133,31	EUR	0,00%
T27	A0001166	853 167,39	IIH2-OLD-AUST1-ITR	853 167,39	EUR	0,01%
T27	A0001152	2 747 336,58	IIH2-OLD-AUST2-0.05%	2 764 774,54	EUR	0,03%
T27	A0001168	1 180 200,64	IIH2-OLD-UK-ITR	1 180 200,64	EUR	0,01%
T27	A0001188	10 477 578,00	MAXMOORE B.V.	10 738 404,80	EUR	0,13%
T27	A0001181	22 946 612,00	SCI AMR	22 946 612,00	EUR	0,28%
T27	A0001183	6 930 230,00	IIH5 - EPERA	7 146 111,41	EUR	0,09%
T27	A0000952	-	PRAHA CITY	6 854 615,89	EUR	0,08%

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation (en €)	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
T27	A0001191	86 104 517,19	IIH3 -Grand Central	88 751 401,50	EUR	1,08%
T27	A0000796	14 571 619,99	IIH 3 - WIGGUM JUN	15 072 519,43	EUR	0,18%
T27	A0001220	4 579 256,00	SCI TOUR HELKA TVA	4 579 256,00	EUR	0,06%
T27	A0001167	480 524,10	IIH2-OLD-AUST2-ITR	480 524,10	EUR	0,01%
T27	A0001067	56 816 408,00	SCI TOUR HEKLA	56 816 408,00	EUR	0,69%
T27	A0001212	58 254 761,60	SCI GEORGES LANDY	58 551 089,82	EUR	0,71%
T27	A0001016	53 112 895,89	IIH 5 - INK HOTEL	57 379 486,91	EUR	0,70%
T27	A0001020	124 558 001,83	IIH 5 - TOP 3	130 105 187,85	EUR	1,58%
T27	A0001044	6 069 678,06	SCI ANTONY	6 104 733,82	EUR	0,07%
T27	A0001047	4 074 663,21	SCI CERGY	4 098 196,65	EUR	0,05%
T27	A0001150	2 535 011,28	IIH2-OLD-AUST1-0.05%	2 551 101,56	EUR	0,03%
T27	A0001050	7 389 644,01	SCI EVRY	7 432 323,31	EUR	0,09%
T27	A0001077	19 091 546,63	SCI MAHAJUNGA	19 267 188,83	EUR	0,23%
T27	A0001080	45 528 021,94	SCI AREELI	45 649 242,85	EUR	0,55%
T27	A0001095	46 121 000,00	SCI ROTALI BV	46 390 039,17	EUR	0,56%
T27	A0001101	179 478,55	SAS IMMOMULTI	179 996,86	EUR	0,00%
T27	A0001104	21 891 750,00	IIH2 - IG Nord 1	22 028 798,35	EUR	0,27%
T27	A0001132	12 420 319,22	SCI JDL BATIMENT 3	12 438 252,78	EUR	0,15%
T27	A0001134	7 401 936,81	SCI JDL BATIMENT 4	7 412 624,38	EUR	0,09%
T27	A0001048	6 373 678,64	SCI VILLEBON	6 410 490,18	EUR	0,08%
T252	X16610STATE	190 000,00	COLLAT CASH STATE ST	190 000,00	EUR	0,00%
T252	X16610SOCGEN	1 440 000,00	COLLAT CASH SOCGEN	1 440 000,00	EUR	0,02%
39	XFCS00X00967	60 991 063,00	IMMOCARE	191 176 486,97	EUR	2,32%
39	FR0011099381	31 012,00	OPCI FRCH WHOLESALE	41 086 152,06	EUR	0,50%
39	XFCS00X0K858	26 834 192,00	ALBA REAL ESTATE SCS	43 806 818,44	EUR	0,53%
39	XFCS00X3EHT7	17 450,00	SFF 28	180 712 200,00	EUR	2,19%
39	IT0005278640	8 600,00	NEXUS 2 B	196 954 637,20	EUR	2,39%
39	XFCS00X0SM08	750,00	TIKEHAU ITALY RETAIL	6 709 365,00	EUR	0,08%
35	FR0010796433	497,75	BFT CRED 12 M ISR IC	131 779 618,95	EUR	1,60%
35	FR0000291239	52,00	CPR CASH -P-	1 146 562,04	EUR	0,01%
35	FR0010816439	1 060,00	BFT CREDIT 6 M ISR I	110 812 633,20	EUR	1,34%
35	FR0010934042	2 322,81	CPR OBLIG 12M.I 3D	245 804 567,55	EUR	2,98%
35	FR0011088657	9 690,49	AMU ULTRA SHTE B I-C	979 417 325,63	EUR	11,86%
35	FR0013215803	2 310,00	CPR OBLIG 6 MOIS I	228 860 570,40	EUR	2,77%
35	FR0014005XN8	20,00	AM EUR LIQ RAT SRI Z	19 978 186,51	EUR	0,24%
35	LU2033258943	200 000,00	AM-B W HI 24-REURC	10 730 000,00	EUR	0,13%
34	FR0010251660	4,23	AM EUR LIQU IC	977 343,78	EUR	0,01%
34	FR0014006F17	950,50	BFT AUREUS ISR Z C	94 981 874,57	EUR	1,15%
34	FR0014005XMO	32,00	AM EUR LIQ SRI Z C	31 964 889,78	EUR	0,39%
34	FR0014005XL2	225,00	AM EUR LIQ ST SRI Z	22 467 666,85	EUR	0,27%
34	FR0013095312	20 870,98	AM EUR LIQU I2C	205 415 820,58	EUR	2,49%
34	FR0013016615	15 740,67	AM E LI ST SRI I2 C	154 706 310,97	EUR	1,87%
34	FR0013016607	10 451,20	AMU EU LIQRAT SRI I2	102 877 295,75	EUR	1,25%
34	FR0011047513	2 400,00	SG MON.PLE SI 3D	238 907,04	EUR	0,00%
34	FR0010830844	5 223,42	AMUNDI EUSTB SRI I	556 540 152,77	EUR	6,74%
34	FR0014006HA6	2 178,00	CPR MONETAIRE ISR Z	43 540 005,96	EUR	0,53%
	BE0003593044	98 272,00	COFINIMMO SA	13 807 216,00	EUR	0,17%

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation (en €)	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
	BE0003851681	104 815,00	AEDIFICA SA	12 043 243,50	EUR	0,15%
	BE0003878957	13 491,00	VGP	3 453 696,00	EUR	0,04%
	BE0974288202	57 124,00	XIOR STUD HOUS NV	2 801 932,20	EUR	0,03%
	BE0974349814	301 804,00	WAREHOUSES DE PA	12 730 092,72	EUR	0,15%
	CH0008038389	99 495,00	SWISS PRIME SITE	8 608 528,45	CHF	0,10%
	CH0018294154	68 159,00	PSP SWISS PROPERTY	7 479 301,55	CHF	0,09%
	DE0008303504	255 649,00	TAG TEGERNSEE IMMO	6 291 521,89	EUR	0,08%
	DE000A0LD2U1	348 059,00	ALSTRIA OFFICE	6 797 592,27	EUR	0,08%
	DE000A1ML7J1	655 020,00	VONOVIA SE	31 768 470,00	EUR	0,38%
	DE000LEG1110	128 599,00	LEG IMMOBILIEN AG	15 779 097,30	EUR	0,19%
	ES0105025003	550 608,00	MERLIN PROPETIE	5 269 318,56	EUR	0,06%
	ES0139140174	669 130,00	INMO COLO SA	5 520 322,50	EUR	0,07%
	FI4000312251	405 006,00	KOJAMO OYJ	8 602 327,44	EUR	0,10%
	FR0000035081	127 497,00	ICADE	8 045 060,70	EUR	0,01%
	FR0000064578	98 414,00	COVIVIO SA	7 105 490,80	EUR	0,09%
	FR0000121964	582 968,00	KLEPIERRE	12 154 882,80	EUR	0,15%
	FR0010040865	102 451,00	GECINA NOMINATIVE	12 591 227,90	EUR	0,15%
	GB0001367019	1 478 548,00	BRITISH LAND	9 350 988,42	GBP	0,11%
	GB0002652740	138 088,00	DERWENT VALLEY HOLD	5 616 609,34	GBP	0,07%
	GB0002869419	172 353,00	BIG YELLOW GROUP	3 504 127,81	GBP	0,04%
	GB0006928617	460 194,00	UNITE GROUP	6 086 772,71	GBP	0,07%
	GB00B04V1276	1 461 045,00	GRAINGER TRUST	5 481 529,00	GBP	0,07%
	GB00B4WFW713	2 198 626,00	LONDONMETRIC PRO	7 421 279,28	GBP	0,09%
	GB00B5ZNN88	1 702 845,00	SEGRE REIT	29 134 550,30	GBP	0,35%
	GB00BF5H9P87	408 154,00	GREAT PORT EST	3 539 019,91	GBP	0,04%
	GB00BG49KP99	3 427 831,00	TRITAX BIG BOX REIT	10 165 911,37	GBP	0,12%
	GB00BVBWW93	4 230 718,00	ASSURA PLC	3 517 200,05	GBP	0,04%
	GB00BYQ46T41	878 122,00	LXI REIT PLC	1 516 527,99	GBP	0,02%
	GB00BYRJ5J14	1 915 163,00	PRIMARY HEALTH	3 453 497,83	GBP	0,04%
	GB00BYWOPQ60	1 108 516,00	LAND SECURITIES REIT	10 250 736,33	GBP	0,12%
	LU0775917882	288 997,00	GRAND CITY PROPETIE	6 034 257,36	EUR	0,07%
	LU1673108939	1 572 491,00	AROUNDTOWN SA	8 365 652,12	EUR	0,10%
	NL00150006R6	46 896,00	CTP NV W/I	876 955,20	EUR	0,01%
	SE0000379190	520 819,00	CASTELLUM AB	12 332 524,49	SEK	0,15%
	SE0009554454	1 294 900,00	SAMHALLSBYGGNADS	8 353 463,29	SEK	0,10%
	SE0011166974	407 654,00	FABEGE --REGISTERED	6 000 384,97	SEK	0,07%
	SE0011205194	244 713,00	WIHLBORGS FASTIGH.	4 881 900,76	SEK	0,06%
	US03027X1000	27 500,00	AMERICAN TOWER CORP	7 073 294,06	USD	0,09%
	US29444U7000	5 200,00	EQUINIX INC	3 867 717,20	USD	0,05%
	US74340W1036	47 514,00	PROLOGIS	7 034 344,92	USD	0,09%
	Total			5 351 247 059,39	EUR	65%

5. Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires		
Créances locataires	1 846 472,12	1 936 943,18
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	28 693,96	283 823,87
Dépréciations des créances locataires	-30 428,94	-247 569,32
Total	1 844 737,14	1 973 197,73

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
Dépréciations des créances locataires	247 569,32	0,00	-217 140,38	30 428,94

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme	0,00	6 091 467,25
Contrepartie des vente à terme de devises	106 082 263,44	193 744 868,35
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 496 013,87	1 481 455,94
Etat et autres collectivités	8 721 742,10	39 783 589,46
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	119 950 394,16	180 380 669,17
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
Total	236 250 413,57	421 482 050,17

6. Capitaux propres (en euros)

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	8 074 981 244,51	8 476 864 683,61
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	75 047 882,33	72 198 642,67
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-2 668 301,25	649 020,12
Résultat de l'exercice	103 135 348,49	55 870 728,47
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	4 736 660,23	-520 348,42
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Total des capitaux propres	8 255 232 834,31	8 605 062 726,45

7. Souscriptions et Rachats (en euros)

a) Souscriptions et Rachats de l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	528 296,14	62 752 903,09	4 908 360,41
Rachats réalisés	5 098 689,39	606 478 985,22	0,00
Montants nets	-4 570 393,25	-543 726 082,13	4 908 360,41
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

b) Part PREM OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	162 351,45	19 298 450,73	3 710 590,44
Rachats réalisés	2 033 720,12	240 787 326,05	0,00
Montants nets	-1 871 368,67	-221 488 875,32	3 710 590,44
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

c) Part LCL OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	86 766,58	10 234 278,06	962 138,44
Rachats réalisés	1 541 118,61	182 498 326,55	0,00
Montants nets	-1 454 352,03	-172 264 048,49	962 138,44
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

d) Part OPCIMMO P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	274 344,18	32 557 189,48	-50 912,57
Rachats réalisés	952 864,31	112 909 258,05	0,00
Montants nets	-678 520,12	-80 352 068,57	-50 912,57
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

e) Part OPCIMMO VIE

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	487,08	144 435,30	8 438,51
Rachats réalisés	12 483,25	3 691 319,50	0,00
Montants nets	-11 996,16	-3 546 884,20	8 438,51
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

f) Part UC OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	4 346,85	518 549,52	247 724,56
Rachats réalisés	558 503,11	66 592 755,07	0,00
Montants nets	-554 156,27	-66 074 205,55	247 724,56
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

g) Part OPCIMMO I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	30 381,03
Rachats réalisés	0,00	0,00	0,00
Montants nets	0,00	0,00	30 381,03
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

8. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'organisme au cours des cinq derniers exercices (en euros*)

FR0011063353	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Prem OPCIMMO					
Actif Net	5 711 507 196,11	5 798 895 241,16	5 632 627,85	4 886 755,00	4 174 721,00
Nombre de parts	47 076 671,90	48 948 040,57	46 030 473,74	41 541 959,00	35 627 325,00
Valeur liquidative	121,32	118,47	122,36	117,63	117,17
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2021	0,70	0,70	0,17	1,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)					
Capitalisation unitaire	-	-	1,54	0,18	
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	1,05	0,18	0,17	0,17
FR0011066794					
LCL OPCIMMO					
Actif Net	1 423 854 455,73	1 562 657 731,47	1 543 001,83	1 449 896,00	1 310 771,00
Nombre de parts	11 736 762,93	13 191 114,96	12 610 382,49	12 326 157,88	11 186 903,00
Valeur liquidative	121,32	118,46	122,35	117,62	117,17
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2021	0,70	0,70	0,17	1,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)			-	-	
Capitalisation unitaire	-	-	1,54	0,17	
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	1,05	0,18	0,17	0,17
FR0011066802					
OPCIMMO P					
Actif Net	716 041 416,67	779 582 095,09	758 705,36	681 311,00	599 172,00
Nombre de parts	5 902 317,38	6 580 837,51	6 200 641,86	5 792 129,42	5 113 715,00
Valeur liquidative	121,32	118,46	122,35	117,62	117,16
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2021	0,70	0,70	0,17	1,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)			-	-	
Capitalisation unitaire	-	-	1,54	0,17	
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	1,05	0,18	0,17	0,17

* hors nombre de parts.

FR0011066778	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
OPCIMMO VIE					
Actif Net	15 069 187,92	18 271 231,62	20 427,49	21 015,00	19 972,00
Nombre de parts	49 633,07	61 629,23	66 708,44	71 386,22	68 109,00
Valeur liquidative	303,61	296,47	306,22	294,38	293,23
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2021	1,75	1,75	0,43	2,50
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)			-	-	
Capitalisation unitaire	0,00	-	3,86	0,44	
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	2,73	0,45	0,43	0,43
FR0011066091					
SG OPCIMMO					
Actif Net	343 742 353,52	401 696 868,28	424 853,91	407 880,00	310 751,00
Nombre de parts	2 816 050,86	3 370 207,12	3 451 098,85	3 446 536,00	2 636 062,00
Valeur liquidative	122,06	119,19	123,10	118,34	117,88
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2021	0,70	0,70	0,17	1,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)			-	-	
Capitalisation unitaire	-	-	1,55	0,17	
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	1,05	0,17	0,18	0,16
FR0011066760					
OPCIMMO I					
Actif Net	45 018 224,36	43 959 558,83	58 278,24	56 024,00	49 061,00
Nombre de parts	370,64	370,64	475,72	476,00	418,00
Valeur liquidative	121 460,68	118 604,36	122 505,72	117 767,97	117 310,01
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2021	700,80	700,80	170,20	1 001,14
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		-	-	-	
Capitalisation unitaire	-		1 545,80	240,89	
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	1 153,65	246,17	246,17	172,35

9. Dettes (en euros)

a. Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	53 285 313,03	53 490 526,67
Concours bancaires courants	4 287,36	4 938 869,19
Total des dettes envers les établissements de crédit	53 289 600,39	58 429 395,86
Total des autres emprunts	0,00	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	1 173 207,05	1 954 464,70
Ventes à terme de devises	108 102 427,95	196 566 530,74
Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	5 973 000,00
Total opérations de change à terme de devises	108 102 427,95	202 539 530,74
Locataires créditeurs	107 086,41	12 349,26
Fournisseurs et comptes rattachés	4 301 534,08	1 517 999,76
Etat et autres collectivités	3 154 628,59	34 885 916,42
Charges refacturées	0,00	0,00
Autres créditeurs	41 393 538,42	40 499 191,99
Produits constatés d'avance	1 061 932,21	398 573,08
Total des autres dettes d'exploitation	50 018 719,71	77 314 030,51

b. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	2 368 666,67	50 916 646,36		
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0,00
Emprunts "in fine"				0,00
Total	2 368 666,67	50 916 646,36	-	53 285 313,03

c. Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	53 285 313,03	53 490 526,67
Autres emprunts	0,00	0,00

10. Détail des provisions pour charges

Provisions	Situation 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
Néant				

11. Produits et charges de l'activité immobilière (en euros)

Produits immobiliers	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	11 966 633,83	15 785 206,62
Charges facturées	2 424 998,04	3 240 526,70
Autres revenus immobiliers	1 312,86	1 300,00
Total	14 392 944,73	19 027 033,32

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes SAS / SCPI	109 715 566,97	170 578 978,60
Dividendes Actions	11 125 085,68	9 639 983,14
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
Total	120 840 652,65	180 218 961,74

Charges immobilières	31/12/2021	31/12/2020
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 584 388,30	2 213 143,64
Charges d'entretien courant	5 442 974,10	2 851 019,89
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	751 221,84	851 059,99
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	2 444 239,43	2 237 559,67
• Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	295 287,75
• Taxes diverses	1 422 851,00	657 871,88
• Honoraires ADB	89 614,74	83 666,75
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	636 917,68	533 529,93
• Primes d'assurance	7 858,72	5 778,71
• Impôts fonciers non récupérés	120 217,81	0,00
• Honoraires d'expert immobilier	0,00	0,00
• Frais d'huissiers	0,00	0,00
• Honoraires de commercialisation	0,00	0,00
• Charges locatives sur locaux vacants	87 792,96	204 019,94
• Autres charges immobilières	2 546,04	0,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	76 440,48	457 404,71
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotations de provision immobilière	0,00	350 064,85
Total	10 222 823,67	8 502 848,04

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts des avances en comptes courant	50 753 011,23	46 175 207,70
Autres produits	4 073 546,87	8 854 563,67
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts sur emprunts immobiliers	669 166,67	671 000,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

12. Produits et charges sur opérations financières (en euros)

Produits sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Produits sur dépôts	548,49	49 888,21
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	11 960 202,19
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	6 802 600,00
Opérations temporaires sur titres		197 939,05
Contrats financiers	0,00	250 000,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	45 602,97	
Total	46 151,46	19 260 629,45

Charges sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	10 622,85	108 909,30
Instruments financiers à terme	0,00	9 722 253,45
Dettes financières	736 867,04	716 859,25
Autres charges financières	34 514,79	25 322,21
Total	782 004,68	10 573 344,21

Autres produits	31/12/2021	31/12/2020
Arrondi de TVA	6,24	0,00
Produits des activités annexes	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00

Autres charges	31/12/2021	31/12/2020
Frais bancaire	-0,90	0,00
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	89 382,48	0,00
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

13. Frais de gestion (en euros)

a) Les frais de fonctionnement

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

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Commission Société de Gestion	89 037 110,42	91 417 856,17
Commission administrative	1 343 967,31	1 669 743,75
Commission dépositaire	2 421 154,59	2 917 778,21
Honoraires Commissaire aux Comptes	415 236,32	355 581,00
Honoraires experts immobiliers	1 086 051,45	821 040,00
Redevance AMF	73 237,00	71 722,00
Frais publicité et annonce	89 089,14	129 056,94
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	872 172,47	838 367,76
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	497 431,76	941 890,38
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	0,00	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	743 814,54	493 124,51
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
Total	96 579 265,00	99 656 160,72

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent :

- 1,16 % de l'actif net moyen au 31/12/2021,

- 1,16 % de l'actif net moyen au 31/12/2020.

b) Les frais de gestion variables

Non concerné.

14. Résultat sur cession d'actifs (en euros)

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2021	Résultat de cession 31/12/2020
Terrains nus				
Terrains et constructions	31 257 856,39	0,00	31 257 856,39	0,00
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	-	
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	31 257 856,39	-	31 257 856,39	-
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^e alinéa)	12 721,43	61 340 065,78	-61 327 344,35	0,00
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^e alinéa)	9 228 621,25	0,00	9 228 621,25	10 958 811,09
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 ^e alinéa)	46 280 854,70	1 341 894,67	44 938 960,03	-75 828 618,60
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	3 827 607,36	-3 827 607,36	0,00
Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Total autres actifs à caractère immobilier	55 522 197,38	66 509 567,81	-10 987 370,43	-64 869 807,51
Total actifs à caractère immobilier	86 780 053,77	66 509 567,81	20 270 485,96	-64 869 807,51
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	5 459 912,48	4 358 721,53	1 101 190,95	-33 392 506,95
Total	92 239 966,25	70 868 289,34	21 371 676,91	-98 262 314,46

15. Engagements reçus et donnés

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

16. Tableau d'affectation du résultat (en euros)

PREM OPCIMMO

PART D1 FR0011063353	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	56 215 386,03	103 445 926,75
Régularisation du résultat net	2 213 309,82	564 386,09
Résultat sur cession d'actifs	16 204 217,72	-65 625 702,20
Régularisation des cessions d'actifs		-1 098 856,31
Acomptes versés au titre de l'exercice		0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		0,00
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	74 632 913,57	37 285 754,33
Report des résultats nets	51 293 265,87	48 246 920,68
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-1 155 439,51	860 050,28
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	50 137 826,36	49 106 970,96
Total des sommes à affecter (I + II)	124 770 739,93	86 392 725,29
Distribution		33 705 456,12
Report des résultats nets antérieurs		52 687 269,17
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	-	86 392 725,29

(1) Au sens de l'article L.214.69.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

LCL OPCIMMO

PART D2 FR0011066794	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	14 249 177,50	28 061 513,56
Régularisation du résultat net	1 544 715,49	-15 465,74
Résultat sur cession d'actifs	2 811 776,97	-17 958 492,42
Régularisation des cessions d'actifs		- 32 215,87
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	18 605 669,96	10 055 339,53
Report des résultats nets	13 222 889,48	13 199 371,85
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-740 328,54	32 971,52
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	12 482 560,94	13 232 343,37
Total des sommes à affecter (I + II)	31 088 230,90	23 287 682,90
Distribution		8 690 363,77
Report des résultats nets antérieurs		14 597 319,13
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	-	23 287 682,90

(1) Au sens de l'article L.214.69.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

OPCIMMO P

PART D3 FR0011066802	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	7 196 780,10	14 058 711,33
Régularisation du résultat net	657 347,63	- 68 116,87
Résultat sur cession d'actifs	1 502 467,98	-8 996 225,17
Régularisation des cessions d'actifs		23 162,28
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	9 356 595,71	5 017 531,57
Report des résultats nets	6 615 674,07	6 528 209,97
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-412 451,19	- 7 776,88
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	6 203 222,88	6 520 433,09
Total des sommes à affecter (I + II)	15 559 818,59	11 537 964,66
Distribution		4 398 111,16
Report des résultats nets antérieurs		7 139 853,50
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	-	11 537 964,66

(1) Au sens de l'article L.214.69.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

OPCIMMO VIE

PART D4 FR0011066778	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	153 468,75	336 245,29
Régularisation du résultat net	48 621,30	- 6 899,99
Résultat sur cession d'actifs	- 5 179,83	- 224 356,10
Régularisation des cessions d'actifs		12 709,10
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	196 910,22	117 698,30
Report des résultats nets	145 179,47	165 924,67
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	135 399,91	-7 665,15
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	280 579,38	158 259,52
Total des sommes à affecter (I + II)	477 489,60	275 957,82
Distribution		93 257,34
Report des résultats nets antérieurs		182 700,48
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	-	275 957,82

(1) Au sens de l'article L.214.69.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

SG OPCIMMO

PART D5 FR0011066091	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	3 510 175,78	7 342 832,47
Régularisation du résultat net	272 665,99	-112 438,00
Résultat sur cession d'actifs	708 819,23	- 4 811 490,77
Régularisation des cessions d'actifs		172 251,18
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	4 491 661,00	2 591 154,88
Report des résultats nets	3 343 426,89	3 539 125,09
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	- 495 481,92	-113 901,30
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 847 944,97	3 425 223,79
Total des sommes à affecter (I + II)	7 339 605,97	6 016 378,67
Distribution		2 160 972,15
Report des résultats nets antérieurs		3 855 406,52
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	-	6 016 378,67

(1) Au sens de l'article L.214.69.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

OPCIMMO I

PART D6 FR0011066760	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	438 683,42	887 813,53
Régularisation du résultat net	-	-89 535,05
Résultat sur cession d'actifs	149 574,84	-646 047,80
Régularisation des cessions d'actifs		130 670,76
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	588 258,26	282 901,44
Report des résultats nets	427 446,55	519 090,41
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports		-114 658,35
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	427 446,55	404 432,06
Total des sommes à affecter (I + II)	1 015 704,81	687 333,50
Distribution		259 744,74
Report des résultats nets antérieurs		427 588,76
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	-	687 333,50

(1) Au sens de l'article L.214.69.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

17. Tableau des filiales et des participations

Raison sociale	% de détention au 31/12/2021	% de détention au 31/12/2020	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Activité de la filiale
SH18	100,00%	100,00%	42 420	23 262 245	-10 232 066	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
SHTE	100,00%	100,00%	99 981	15 081 584	210 544	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	30,86%	24,73%	148 552 811	21 024 256	-8 156 924	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	20,26%	20,26%	nc	nc	nc	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00%	40,00%	11 474 600	9 152 970	3 068 283	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00%	60,00%	2 662 000	-227 172	-902 192	En cours de dissolution après la cession d'un actif
SCI AI HELIOS MASSY	51,00%	51,00%	279 400	-	53 143	En cours de dissolution après la cession d'un actif
SCI OMEGA 16	25,00%	25,00%	78 800 000	11 907 355	4 334 546	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00%	25,00%	13 000 000	11 785 412	5 731 156	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	19,79%	24,24%	308 249 575	47 915 144	29 053 601	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00%	100,00%	1 767 000	6 267 773	-15 625 024	Immeuble cédé
SCI SEO	50,00%	50,00%	51 817 600	42 980 221	16 169 499	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,43%	21,34%	41 800 001	-	1 879 104	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00%	50,00%	11 068 000	7 903 440	1 702 825	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92%	94,92%	99 956	3 947 936	2 537 840	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84%	94,84%	103 093	1 999 591	411 081	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,78%	94,76%	258 829	2 846 380	-316 110	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85%	94,85%	126 705	2 097 182	-25 894	Détention du parc d'activités de l'Isle d'Abeau
SAS Red Park Limonest	94,86%	94,86%	115 856	2 690 784	664 908	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	100,00%	100,00%	369 450	15 500 044	8 020 025	Détention de l'immeuble Vivacity
SCI Parc Avenue	45,00%	45,00%	11 393 000	8 074 301	-5 130 844	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00%	50,00%	581 406	11 437 740	-11 357 709	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50%	23,50%	12 653 000	4 763 239	-2 803 449	Détention des immeubles Evidence N8A et N8B
SCI HoLD	20,00%	20,00%	154 481 357	77 858 793	16 093 156	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00%	44,00%	31 023 000	-	-3 203 103	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	100,00%	100,00%	100	4 676 581	-132 991	Détention Allianz Tower Rotterdam
SCI Antony 501	47,00%	47,00%	1 950 320	5 502 993	1 055 223	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	47,00%	47,00%	1 470 720	3 710 707	91 209	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	47,00%	47,00%	3 047 637	6 451 663	-163 072	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	47,00%	47,00%	4 349 802	8 831 784	333 496	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ARELI	31,06%	28,93%	26 967 042	17 822 639	12 476 473	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00%	18,00%	15 697 010	10 669 090	5 011 023	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00%	18,00%	6 525 260	8 933 780	5 021 226	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00%	27,00%	8 086 916	5 417 193	1 040 940	Détention du Portefeuille TANGO
SFF28	100,00%	-	178 594 089	-	6 496 982	Détention de l'immeuble F28
SCI West Bridge	19,42%	19,42%	nc	nc	nc	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00%	100,00%	203 897 400	6 049 769	-5 814 620	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JLD3	100,00%	100,00%	7 441 000	1 120 024	466 738	Détention de Jardin du lou 1
SCI JLD4	100,00%	100,00%	3 779 500	726 993	197 815	Détention de Jardin du lou 2
OPPCI Landy	-	100,00%	nc	nc	nc	Société liquidée
SCI George Landy	100,00%	100,00%	6 119 557	5 738 405	-1 073 853	Détention de l'immeuble Curve
Max & Moore BV	100,00%	100,00%	100	-	-154 723	Détention de l'immeuble Max & Moore

Raison sociale	% de détention au 31/12/2021	% de détention au 31/12/2020	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Activité de la filiale
SAS Immomulti	100,00%	100,00%	1 000	-	-13 751	Détention de SAS Lyon
SAS Lyon	100,00%	100,00%	75 000	41 162	-83 667	Détention de meubles du portefeuille Tango
SCI MAHAJUNGA	8,00%	8,00%	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Majunga
Immo Invest HoldCo	100,00%	100,00%	9 648 201	-	7 727 229	Détention de BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALITNI
BOC Frankfurt Management Sàrl	51,00%	51,00%	25 000	8 626 900	463 328	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 Sàrl	94,00%	94,00%	12 500	1 345 927	14 246 153	Détention de l'immeuble Square 41
Silizium PropCo	50,87%	51,00%	478 350	3 430 496	-67 106	Détention de l'immeuble Silizium
North I Sàrl	76,28%	100,00%	3 212 500	-	-824 239	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500	-	-1 013 199	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	88,74%	94,90%	10 000	11 902 098	3 625 338	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	212 099	1 396 797	-239 779	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	226 784	2 448 677	-20 786	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	350 262	1 410 684	-365 147	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	160 967	892 434	20 313	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45%	19,45%	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
Realitni 1	4,38%	4,38%	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque
SCS ALBA	22,45%	29,44%	162 718 535	16 832 749	22 399 392	Détention d'immeubles en Allemagne et Pologne et SCI NEOMOKO
Immo Invest HoldCo 2	100,00%	100,00%	21 581 097	-	4 883 535	Détention de SH18, Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany, Immo UK, Immo Austria 1, Immo Austria 2, Immo Finland et Immo Netherlands, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomanagement GmbH
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00%	100,00%	10 000 000	7 670 196	2 740 951	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 Sàrl	89,90%	89,90%	1 660 095	6 800 926	450 380	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria 3	100,00%	100,00%	12 000	-	-24 715	Détention de Immo Austria Solaris et KG Florido Tower
Immo Austria Solaris	100,00%	100,00%	12 500	11 770	660 739	Détention de KG Solaris
KG Solaris /Solaris GmbH & Co.KG	-	100,00%	-	-	-	Société cédée
Immo Finland	-	100,00%	-	-	-	Liquidée suite à la vente de ses immeubles
Immo Austria QBC Sàrl	100,00%	100,00%	1 161 150	-	-31 739	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	100,00%	100,00%	35 000	-	-223 255	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	100,00%	100,00%	8 271	3 036 650	-1 239 926	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00%	100,00%	2 500 190	-	163 722	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 Sàrl, Atrium Holding, Cloud Office Holding, Praha City Center SRO, Gerecore, BBW Holdco et Almudena
De Rotterdam PropCo Lux	30,00%	30,00%	12 640	22 437 020	3 173 955	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum Sàrl	51,00%	51,00%	12 500	9 293 283	2 026 170	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 Sàrl	50,00%	50,00%	1 625 000	5 220 737	242 159	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding BV	25,00%	25,00%	40 018 004	23 931 801	-4 245 292	Détention de l'actif Atrium

Raison sociale	% de détention au 31/12/2021	% de détention au 31/12/2020	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2021 (en €)	Activité de la filiale
Atrium north tower BV	25,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium north tower
Atrium centre tower BV	25,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium centre tower
Atrium south tower BV	25,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium south tower
Cloud Office Holding B.V.	51,00%	51,00%	43 597 419	-	4 059 958	Détention de Mister T Investment
Mister T Investment	51,00%	100,00%	12 500	7 528 577	5 716 731	Détention de l'immeuble The Cloud
Praha City Center S.R.O	-	100,00%	-	-	-	Société cédée
Gerecore	100,00%	100,00%	3 100 000	-	-89 073	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
BBW HoldCo	10,10%	10,10%	nc	nc	nc	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Almudena Holding	100,00%	100,00%	5 012 000	-	-26 859	Détention d'Accor Invest
GC DB I GMBH	50,00%	50,00%	805 000	7 840 818	531 430	Détention de Grand Central building B
GC DB II GMBH	50,00%	50,00%	925 000	8 578 993	71 603	Détention de Grand Central building A
Uberseering BV GmbH	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention de système de refroidissement lié à l'immeuble Telekom Campus
Immo Invest HoldCo 5	100,00%	100,00%	12 597 660	-	451 803	Détention de la PropCo Ink , BBW 1 Sàrl, BBW 2 Sàrl, Caffamacherreihe Propco Sàrl, Schillerstrasse Propco Sàrl, Booktorkai Propco Sàrl
BBW 1 Sàrl	10,10%	10,10%	nc	nc	nc	Détention de BBW 1
BBW 2 Sàrl	10,10%	10,10%	nc	nc	nc	Détention de BBW 2
PropCo INK	100,00%	100,00%	2 618 060	257 500	-4 766 444	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 793 285	4 083 860	-2 436 476	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 238 204	4 946 592	-1 480 253	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 020 416	4 045 669	-1 046 384	Détention Brooktorkai

X. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI

A Etat du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2021	Exercice 2020
Revenus locatifs	6.1	308 241	278 953
Charges locatives refacturées	6.2	-61 399	-56 538
Charges sur immeubles	6.2	-39 920	-29 388
Autres produits et charges sur immeubles	6.3	-404	-5 543
REVENUS LOCATIFS NETS		206 519	187 484
Honoraires et charges externes	6.4	-109 442	-120 903
Autres frais généraux		-11 111	-8 082
Autres produits et charges d'exploitation	6.5	1 136	-9 776
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		87 103	48 723
Résultat de cession d'immeubles de placement		16 331	-9 105
Résultat de cession des autres actifs	6.6	48 135	-110 141
Autres produits et charges opérationnels		-1 798	-3 483
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	183 265	-70 907
Dépréciation des immobilisations incorporelles	5.1	5 450	-41 297
RÉSULTAT OPERATIONNEL		338 484	-186 210
Dividendes et provisions sur titres non consolidés		31 435	14 616
Coût de l'endettement financier net	6.7	-26 648	-32 036
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	6.8	-22 872	-45 368
Autres produits et charges financiers	6.8	-4 554	18 855
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.2	38 973	5 801
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		354 818	-224 343
Produit / (Charge) d'impôt	6.9	-67	-6 032
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		354 751	-230 374
dont			
Part du groupe		261 689	-245 714
Participations ne donnant pas le contrôle		93 061	15 340
Résultat net par action ⁽¹⁾			
Résultat net dilué par action ⁽¹⁾			

En milliers d'euros	Exercice 2021	Exercice 2020
Résultat net	354 751	-230 374
Autres éléments du résultat global		
• Autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en "Résultat net"		
• Ecart de conversion	500	-2 487
• Autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en "Résultat net"		
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	355 251	-232 862
dont		
Part du groupe	262 190	-248 232
Participations ne donnant pas le contrôle	93 061	15 370
Résultat global par action ⁽¹⁾		
Résultat global dilué par action ⁽²⁾		

(1) La présentation du résultat par action prévu par la norme IAS 33 n'est pas pertinente dans le cadre de la SPPICAV.

B Etat consolidé de la situation financière

ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Immeubles de placement	5.1	5 789 385	5 359 261
Immobilisations incorporelles	5.1	67 000	61 550
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	897 989	869 323
Autres actifs non courants (y compris dérivés)	5.4	217 019	246 996
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		6 971 393	6 537 129
Clients et comptes rattachés	5.5	86 038	67 597
Autres créances et comptes de régularisation	5.5	376 125	440 236
Actifs financiers courants	5.6	452 466	676 961
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	3 500 364	3 694 006
TOTAL ACTIFS COURANTS		4 414 993	4 878 800
Actifs destinés à être cédés	5.9	0	38 466
TOTAL ACTIF		11 386 386	11 454 395

PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Capital	5.8	6 806 873	7 265 712
Primes	5.8	1 268 108	1 211 153
Réserves consolidées		-111 345	323 337
Résultat consolidé		261 689	-245 714
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		8 225 325	8 554 487
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		884 645	781 524
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		9 109 970	9 336 010
Emprunts et dettes financières	5.10	1 723 561	1 479 564
Provisions		9 555	10 692
Dépôts et cautionnements		13 886	16 886
Impôts différés passifs	6.9	7 766	8 290
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		1 754 768	1 515 432
Emprunts et dettes financières	5.10	215 821	193 699
Autres passifs financiers	5.11	108 102	202 540
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12	105 488	113 087
Dettes fiscales	5.13	38 944	31 887
Autres dettes	5.12	53 292	61 740
TOTAL PASSIFS COURANTS		521 647	602 953
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.9	0	0
TOTAL PASSIF		11 386 386	11 454 395

C Tableau de flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Exercice 2021	Exercice 2020
Résultat net de l'ensemble consolidé	354 751	-230 374
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	-234 151	304 207
Provisions nettes	-7 611	41 311
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-183 265	70 907
Variations de juste valeur des autres actifs et passifs	33 566	45 368
Elimination de la charge d'impôt	67	6 032
Plus ou moins-values de cession d'actifs	-64 465	119 246
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-38 973	-5 801
Elimination du coût de l'endettement financier net	26 648	32 036
Autres éléments	-119	-4 892
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	120 600	73 833
Impôts versés	-582	-10 252
Variation du BFR d'exploitation	45 854	-176 747
FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	165 872	-113 166
Acquisitions d'immeubles de placement	-220 322	-369 142
Produits de cession d'immeubles de placement	248 823	132 910
Décassements liés aux travaux en cours	-29 412	-9 720
Acquisitions d'autres actifs non courants	-27	-137 724
Cessions d'autres actifs non courants	65 679	8 417
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-56 539	-61 458
Variation nette des actifs et passifs financiers courants	177 887	1 113 793
Autres flux d'investissements	0	8 327
FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	186 089	685 404
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	-49 309	-50 370
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-40 907	-81 148
Augmentations (réductions) de capital	-539 552	658 229
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments dérivés	86 146	131 986
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments dérivés	-10 949	-165 982
Intérêts financiers versés	-29 732	-39 332
Intérêts financiers reçus	6 256	6 930
Autres flux liés aux opérations de financement	48 628	70 816
FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	-529 419	531 129
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	72	-139
Effet des variations de la juste valeur sur la trésorerie	-11 317	10 027
Effet du reclassement de la trésorerie des actifs destinés à être cédés		
VARIATION DE TRÉSORERIE	-188 703	1 113 256
Trésorerie à l'ouverture	3 689 067	2 575 811
Trésorerie à la clôture	3 500 364	3 689 067

D Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital et primes	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres consolidés part du Groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres 31/12/2019	8 319 004	68 815	8 387 819	653 658	9 041 477
Résultat net de la période	0	-245 714	-245 714	15 340	-230 374
Ecart de conversion	0	-2 517	-2 517	30	-2 487
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0
Résultat global de la période	0	-248 232	-248 232	15 370	-232 862
Opérations sur capital	461 463	3 807	465 269	192 960	658 229
Dividendes versés	0	-50 370	-50 370	-81 148	-131 518
Variations de périmètre	0	0	0	684	685
Autres mouvements ⁽¹⁾	-303 602	303 602	0	0	0
Capitaux propres 31/12/2020	8 476 865	77 622	8 554 486	781 525	9 336 011
Résultat net de la période	0	261 689	261 689	93 061	354 751
Ecart de conversion	0	500	500	0	500
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0
Résultat global de la période	0	262 190	262 190	93 061	355 251
Opérations sur capital	-539 552	0	-539 552	10 865	-528 687
Dividendes versés	0	-49 309	-49 309	-40 907	-90 216
Variations de périmètre	0	-2 490	-2 490	40 102	37 612
Autres mouvements ⁽¹⁾	137 669	-137 669	0	0	0
Capitaux propres 31/12/2021	8 074 981	150 344	8 225 325	884 645	9 109 970

(1) Présentation en capital des différences d'estimation comptabilisées dans le résultat consolidé.

E Notes annexes

Note 1. Eléments significatifs de l'exercice 2021.

OPCIMMO a été labélisé Investissement Socialement Responsable (ISR) le 30 juin 2021.

La performance d'OPCIMMO en 2021, s'établit à +3,02 % dividendes réinvestis (contre -2,62 % en 2020). Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires). La poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de +6,01 % grâce aux loyers ainsi qu'à la revalorisation de son patrimoine.

Sur 2021, OPCIMMO a procédé à des arbitrages permettant de cristalliser la valeur créée sur certains actifs pour une contribution de 0,22 %. Certaines acquisitions d'OPCIMMO ont également eu une contribution immédiate sur la performance comme Fitzwilliam 28 à Dublin qui a contribué pour 0,07 %.

La poche de valeurs mobilières a bénéficié du rebond des marchés financiers, notamment la poche des foncières cotées qui enregistre une performance de +14,88 %.

Exposition immobilière :

Le taux d'occupation financier au 31/12/2021 est de 92,11 %.

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 54,7 %, en Allemagne pour 26,2 %, au Pays-Bas pour 7,3 %, en Italie pour 3,4 % et dans les autres pays européens pour 8,4 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 73,9 % de bureaux, 8,7 % en hôtellerie, 8,6 % de commerces, 3,2 % dans le secteur de la santé et 5,6 % dans les locaux d'activités. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

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

Au 31/12/2021, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué principalement d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte est marginale par rapport à l'actif net.

Exposition financière :

Le portefeuille de valeurs mobilières a été structuré autour de 3 poches :

- Une poche d'actions foncières, qui affiche une performance 2021 de + 14,88 %
- Une poche taux qui affiche une performance de -0,30 %
- Une poche d'allocation d'actifs, composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, avec une performance de -0,62 %.

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

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

Note 2. Principes et méthodes comptables

Note 2.1. Informations relatives à l'entreprise

OPCIMMO est une SPICCAV de droit français qui a été agréé par l'AMF sous le numéro SPI20110014 en date du 27 mai 2011. Le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur à Paris 15.

En date du 27 avril 2022, le Conseil d'administration a arrêté les états financiers consolidés d'OPCIMMO pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

Note 2.2. Principes de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2021 du groupe OPCIMMO ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union Européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les comptes consolidés 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.

2.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2021

Les dispositions des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2021 et dont l'application est obligatoire pour la première fois sur l'exercice 2021 sont :

- Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39, IFRS 4, IFRS 16 et IFRS 7 - Réforme des taux interbancaires de référence (IBOR) - Phase 2 ;
- Amendements IFRS 16 - Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 ;
- Amendements IFRS 4 - Contrat d'assurance exemption provisoire d'application d'IFRS 9 ;
- Conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages aux périodes de service (IAS 19 - Avantages du personnel) ;
- Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38 - Immobilisations incorporelles).

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

2.2.2. Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2021

Les nouvelles normes, interprétations et amendements applicables par anticipation au 1^{er} janvier 2021 et obligatoires au 31 décembre 2022 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 37 - Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire ;
- Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour des références cadre conceptuel ;
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- Amendement à la norme IAS 16 - Comptabilisation des produits générés avant l'utilisation prévue.

Le groupe n'a pas appliqué ces dispositions par anticipation et ne prévoit pas d'impacts significatifs.

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiés par l'IASB et présentés ci-dessous sont applicables selon l'IASB aux dates suivantes :

- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables, au 1^{er} janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, au 1^{er} janvier 2023 ;
- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance, au 1^{er} janvier 2023 ;
- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction, au 1^{er} janvier 2023 ;
- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable au 1^{er} janvier 2023.

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou amendements par anticipation et ne prévoit pas d'impacts significatifs.

Note 2.3. Comptes consolidés - Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'OPCIMMO et de ses filiales au 31 décembre 2021.

Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des autres actifs financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche sauf indication contraire.

Note 2.4. Recours à des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

- Immeubles de placement :

Le Groupe fait procéder à une évaluation trimestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites au paragraphe 2.10. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles ;

- Instruments financiers :

Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13 décrits au paragraphe 2.16.

Note 2.5. Premiers comptes IFRS du Groupe

Les comptes consolidés ont été préparés en application de la norme IFRS 1 “Première adoption des Normes Internationales d’information financière”.

La date de transition adoptée par le Groupe est le 1^{er} janvier 2014.

En raison du non-dépassement des seuils légaux, le Groupe ne préparait pas d’états financiers consolidés selon un autre référentiel, antérieurement à la date de transition. Ainsi il n’a pas été établi de tableaux de réconciliation.

La norme IFRS 1 prévoit des exceptions à l’application rétrospective des normes IFRS à la date de transition ; celles retenues par le Groupe sont les suivantes :

- Dérogation aux dispositions d’IAS 21 “ Effets des variations des cours des monnaies étrangères” pour les montants cumulés des différences de conversion qui existent à la date de transition aux IFRS. Ainsi, le montant cumulé des différences de conversion pour toutes les activités à l’étranger a été remis à zéro à la date de transition ;
- Regroupements d’entreprises : non-retraitement des regroupements d’entreprises intervenus avant la date de transition aux IFRS ;

Note 2.6. Périmètre et méthode de consolidation

2.6.1. Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés de OPCIMMO regroupent l’ensemble des entreprises sous contrôle, contrôle conjoint ou sous influence notable.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle. Elle est déconsolidée à partir de la date à laquelle le Groupe perd le contrôle de celle-ci.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : “un investisseur contrôle une entité faisant l’objet d’un investissement lorsqu’il est exposé ou qu’il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l’entité faisant l’objet d’un investissement et qu’il a la capacité d’influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu’il détient sur celle-ci”.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu’ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

2.6.2. Méthode de consolidation

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- Contrôle exclusif : consolidation globale.

Le Groupe contrôle la filiale s’il détient le pouvoir sur elle, est exposé ou a droit à des rendements variables et a la capacité d’exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu’il obtient. Ainsi, le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu’il a des droits effectifs lui conférant la capacité de diriger les “activités pertinentes” de cette entité, c’est-à-dire les activités qui ont une incidence significative sur les rendements de l’entité :

- Contrôle conjoint et influence notable : consolidation par mise en équivalence.

Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d’un accord unanime des partenaires partageant le contrôle concernant les activités pertinentes qui ont une incidence importante sur les rendements de l’entité. L’accord est contractuel : statuts, pactes d’actionnaires.

L’influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politiques financière et opérationnelle d’une entité, sans toutefois exercer un contrôle exclusif ou conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité.

Selon la mise en équivalence, les participations dans les entreprises associées ou dans les coentreprises sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part dans le résultat de l’entité générée après la date d’acquisition.

- Aucune influence : société non consolidée.

Les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l’actif du bilan sous la rubrique “Participations dans les entreprises associées et coentreprises” et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée.

2.6.3. Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d’opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés.

Note 2.7. Comptabilisation des regroupements d’entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d’entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Le Groupe comptabilise tout regroupement d’entreprises par l’application de la méthode de l’acquisition. La contrepartie transférée (prix d’acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l’échange. Les actifs et passifs identifiables de l’entreprise acquise sont évalués généralement à leur juste valeur à la date de l’acquisition.

Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s’ils sont représentatifs d’une obligation actuelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable. Pour chaque regroupement d’entreprise, l’acquéreur doit évaluer toute participation ne donnant pas le contrôle détenu dans l’entreprise acquise, soit à la juste valeur à la date d’acquisition, soit à la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs de l’entreprise acquise.

Tout excédent de la contrepartie transférée et du montant de la participation ne donnant pas le contrôle sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge dans la rubrique "Honoraires et charges externes".

A noter que la norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition.

Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Concernant le traitement des impôts différés actifs, un gain en compte de résultat sur les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation doit être comptabilisé.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistrée directement en résultat de l'exercice.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des process acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise.

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater du goodwill.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 §15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

Note 2.8. Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation d'OPCIMMO. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les filiales étrangères du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

A la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

A la date de clôture, les actifs et passifs de ces filiales sont convertis dans la monnaie de présentation de OPCIMMO, l'euro, au taux de change en vigueur à la date de clôture et leurs comptes de résultat sont convertis au taux de change moyen pondéré pour l'année.

Les écarts de change résultant de cette conversion sont comptabilisés en autres éléments du résultat global. Lors de la sortie d'une activité à l'étranger, le montant cumulé des écarts de change différés figurant dans la composante distincte des capitaux propres relatifs à cette activité à l'étranger est comptabilisé dans le compte de résultat.

Note 2.9. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue.

Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indice de perte de valeur.

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Note 2.10. Immeubles de placement

Les actifs immobiliers sont initialement enregistrés au coût puis ils sont évalués à leur juste valeur sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion, hors frais et droits de mutation. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs du Groupe. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

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

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

Les évaluations sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode par comparaison.

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

Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, les recommandations AMF du 8 février 2010 et selon les normes de la RICS. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

Ces justes valeurs sont déterminées en respectant les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13. Par ailleurs, compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (tels que les taux de croissance des loyers, taux de capitalisation), les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS 13.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

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

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

Note 2.11. Contrats de location

2.11.1. Contrats de location

Conformément à la norme IFRS 16, le Groupe distingue deux catégories de contrats de location :

- Contrat de location - financement, lorsque le contrat de location a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;
- Contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location - financement.

2.11.2. Traitement des paliers et des franchises de loyers

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de chaque exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

En conséquence, les loyers inscrits au compte de résultat diffèrent des loyers quittancés.

Lors de la cession d'un actif, le solde de la créance née de la linéarisation des avantages consentis aux locataires (principalement franchises et paliers) est intégralement repris et comptabilisé dans le résultat de cession.

2.11.3. Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. A ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

2.11.4. Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

2.11.5. Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

– Remplacement d'un locataire :

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier ou de maintenir le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que l'augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, la dépense est passée en charge ;

– Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place :

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Note 2.12. Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables. Une estimation du montant de la dépréciation est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance ne pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Note 2.13. Actifs non courants et passifs destinés à être cédés

La norme IFRS 5 "Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées" précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- Un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- L'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- Il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières

Lorsque la cession porte sur une activité complète, les actifs et passifs consolidés, comptabilisés le cas échéant dans des filiales destinées à être cédées, sont présentés distinctement à l'actif du bilan (Actifs destinés à être cédés) et au passif du bilan (Passifs liés aux actifs destinés à être cédés). Le résultat net correspondant est isolé au compte de résultat sur la ligne "Résultat net des activités abandonnées".

Note 2.14. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés si l'impact est significatif.

Note 2.15. Impôts exigibles et différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs (utilisation ou cession).

Le passif d'impôt différé concernant les immeubles de placement évalués à la juste valeur reflète les conséquences fiscales du recouvrement des actifs immobiliers en fonction de la stratégie de cession dont le Groupe s'attend à appliquer.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour ceux :

- Qui se rattachent à des opérations comptabilisées directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global. Dans ces cas, les impôts correspondants sont imputés sur les capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global ;
- Issus de regroupements d'entreprises.

Note 2.16. Actifs et passifs financiers

2.16.1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

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

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

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

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à un an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à un 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 trois mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France. Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

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

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

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

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

A l'exception des prêts, dépôts, cautionnement et créances qui sont comptabilisés à leur coût amorti, tous les actifs financiers sont comptabilisés à la juste valeur et leur variation est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.

2.16.2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

A l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur puis sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif (TIE).

- Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en charge dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

- Evaluation et comptabilisation des dérivés

L'ensemble des instruments dérivés est comptabilisé au bilan et est évalué à la juste valeur. La variation de juste valeur des instruments dérivés est enregistrée en résultat de la période.

2.16.3. Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers : dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ceux-ci sont souvent renouvelés quelques jours avant leur paiement. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Le Groupe applique les règles suivantes :

- Les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;
- Les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

Note 2.17. Information sectorielle

La norme IFRS 8 requiert la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels du Groupe.

Les secteurs opérationnels sont identifiés à partir du reporting interne utilisé par le management pour allouer les ressources aux différents secteurs opérationnels et en évaluer les performances. L'activité du Groupe est multi-locale, et le reporting interne présente des données au niveau pays.

Les différents secteurs opérationnels retenus par le Groupe sont présentés dans la Note 3 de la présente annexe.

Note 2.18. Risques climatiques

Le fonds OPCIMMO est classifié article 8 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (règlement Disclosure sur la durabilité des investissements).

- L'objectif et la politique d'investissement du Fonds OPCIMMO prennent en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.
- Le Fonds OPCIMMO peut investir partiellement dans des actifs qui contribuent à un ou plusieurs objectif(s) Environnemental (aux) prescrit(s) à l'article 9 du Règlement sur la Taxonomie. Le fonds ne prend toutefois actuellement aucun engagement quant à une proportion minimale.

L'exposition actuelle du fonds OPCIMMO aux conséquences du changement climatique est limitée. OPCIMMO considère que l'évaluation du risque climatique est correctement prise en compte dans ses états financiers et qu'elle est cohérente avec ses engagements pris.

Le principal risque comptable identifié pour le fonds découlant des obligations et engagements sur le climat porte sur la valorisation des actifs immobiliers de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue IAS 40.

Au 31 décembre 2021, les impacts du changement climatique sur les états financiers du fonds OPCIMMO, principalement évalués dans les expertises des immeubles, sont considérés correctement appréhendés.

Note 3. Informations sectorielles

Note 3.1. Informations au titre de l'exercice 31 décembre 2021

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Revenus locatifs	308 241	190 696	70 880	12 463	34 202
Coût de revient direct des revenus locatifs	-101 722	-72 225	-20 352	-2 662	-6 482
REVENUS LOCATIFS NETS	206 519	118 471	50 528	9 800	27 720

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Immeubles de placement	5 789 385	3 023 035	1 504 800	356 800	904 750
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5 789 385	3 023 035	1 504 800	356 800	904 750

Note 3.2. Informations au titre de l'exercice 31 décembre 2020

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Revenus locatifs	278 953	168 665	75 092	12 807	22 389
Coût de revient direct des revenus locatifs	-91 469	-62 009	-23 348	-2 035	-4 077
REVENUS LOCATIFS NETS	187 484	106 656	51 744	10 772	18 313

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Immeubles de placement	5 359 261	2 998 369	1 505 900	347 973	507 019
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5 359 261	2 998 369	1 505 900	347 973	507 019

Note 4. Périmètre de consolidation

A la clôture, le périmètre de consolidation se présente comme suit :

Unités	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
QBC IMMOBILIEN GMBH & CO BETA KG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
PRAHA CITY CENTER	-	-	NI	100,00 %	100,00 %	IG
RIESSSTRASSE 16 GMBH	88,74 %	88,74 %	IG	94,90 %	94,90 %	IG
SOLARIS GMBH KG	-	-	NI	100,00 %	100,00 %	IG
AMM KAPSTADTRING	50,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
GERECORE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
OPCIMMO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	MEE	30,86 %	30,86 %	MEE
SCI AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	MEE	51,00 %	51,00 %	MEE
COLISEE PROPSCO SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PATIO BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	IG	60,00 %	60,00 %	IG
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
IMMO CARE	19,79 %	19,79 %	MEE	24,24 %	24,24 %	MEE
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
SHTE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SH18	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI UBERSEERING	50,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
SCI RED PARK MARSEILLE	94,84 %	94,84 %	IG	94,84 %	94,84 %	IG
SAS RED PARK GENNEVILIERS	94,92 %	94,92 %	IG	94,92 %	94,92 %	IG
SCI RED PARK ISLE D'ABEAU	94,85 %	94,85 %	IG	94,85 %	94,85 %	IG
SCI RED PARK VITROLLES	94,78 %	94,78 %	IG	94,76 %	94,76 %	IG
SCI RED PARK LIMONEST	94,86 %	94,86 %	IG	94,86 %	94,86 %	IG
SCI VILLIOT	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PARC AVENUE	45,00 %	45,00 %	IG	100,00 %	45,00 %	IG
SCI HOLD (CŒUR DEFENSE)	20,00 %	20,00 %	MEE	20,00 %	20,00 %	MEE
SCI EVI-DANCE	23,50 %	23,50 %	MEE	23,50 %	23,50 %	MEE
SAS JOLIETTE BATIMENTS	50,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
SCI HEKLA	44,00 %	44,00 %	MEE	44,00 %	44,00 %	MEE
SCI ANTONY 501	47,00 %	47,00 %	IG	100,00 %	47,00 %	IG
SCI CERGY 502	47,00 %	47,00 %	IG	100,00 %	47,00 %	IG
SCI EVRY 503	47,00 %	47,00 %	IG	100,00 %	47,00 %	IG
SCI VILLEBON 504	47,00 %	47,00 %	IG	100,00 %	47,00 %	IG
IMMOMULTI SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI AREELI	31,06 %	31,06 %	IG	100,00 %	28,93 %	IG
OPCIMMO HOLDCO	-	-	-	100,00 %	100,00 %	IG
TIKEHAU ITALY RETAIL FUND 1 SCSp	21,43 %	21,43 %	MEE	21,43 %	21,43 %	MEE
NEXUS 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
FONDS AREPE	22,45 %	22,45 %	MEE	29,54 %	29,54 %	MEE
IMMO INVEST HOLDCO 1	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SILIZIUM PROPSCO	50,87 %	50,87 %	MEE	50,86 %	50,86 %	MEE
SFF28	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	-
SQUARE 41 SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
NORTH 88 I SARL	76,28 %	76,28 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
NORTH 88 II SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG

Unités	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
IMMO GERMANY NORD 1	89,90 %	89,90 %	IG	89,90 %	89,90 %	IG
IMMO UK	-	-	-	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO AUSTRIA SOLARIS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO FINLAND	-	-	-	100,00 %	100,00 %	IG
BOC FRANKFURT MANAGEMENT SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
FENCHURCH PLACE HOLDCO SARL	-	-	-	95,00 %	95,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
DE ROTTERDAM PROPCO LUX	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE
IMMO LUX ESPACE PETRUSSE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MOSBACH IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
BAD MERGENTHEIM IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
ROTENBURG IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
BAD URACH IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
IMMO AUSTRIA QBC SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
WIGGUM SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ATRIUM HOLDING BV	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
CLOUD OFFICE HOLDING BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
IMMO AUSTRIA 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
ALMUDENA HOLDINGS SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 5	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
INK HOTEL PROPCO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCHILLERSTRASSE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
BROOKTORKAI PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
CAFFAMACHERREIHE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MR T INVESTMENTS BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ROTALI BV	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	27,00 %	27,00 %	MEE	27,00 %	27,00 %	MEE
JARDIN DU LOU 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
JARDIN DU LOU 4	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SAS LYON	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
OPPCI Dylan	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI G. LANDY	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	MEE	18,00 %	18,00 %	MEE
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	MEE	18,00 %	18,00 %	MEE
Max & MOORE BV	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
GC DB I GMBH	50,00 %	50,00 %	IG	-	-	NI
GC DB II GMBH	50,00 %	50,00 %	IG	-	-	NI

(*) Les variations au niveau des % de contrôle sont liées à des changements non intégrés dans la plaquette 2020.

Nomenclature des méthodes de consolidation :

NI Non Intégrée
IG Intégration Globale
MEE Mise En Equivalence

Les entités SOLARIS GMBH KG et PRAHA CITY CENTER ont été cédées en 2021.
L'entité OPPCI Dylan a été fusionnée avec la mère OPCIMMO.

Note 4.1. Principaux événements 2021

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2021 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement avec des marchés cibles et une diversification géographique et sectorielle :

- Les marchés cibles : France et Allemagne

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

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

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

- La diversification sectorielle :

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

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

Note 5. Détail du bilan

Note 5.1. Immeubles de placement et autres immobilisations incorporelles

Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
SOLDE À L'OUVERTURE	5 359 261	5 021 922
Acquisitions hors frais	217 663	364 439
Frais d'acquisition	2 658	4 703
Travaux effectués	7 593	20 871
Cessions (1)	-191 092	-142 015
Variation de la juste valeur	183 265	-70 907
Entrée de Périmètre	302 936	202 731
Sortie de Périmètre	-94 497	0
Reclassement Immo. Cédées vers Immo. Placement	0	-40 375
Effets de change	1 597	-2 108
SOLDE À LA CLÔTURE	5 789 385	5 359 261

(1) Les cessions d'immeubles de placement concernent principalement l'immeuble Colisée III & IV (détenu par Colisée Propco) et cédé au prix de 116 298 K€.

Fonds de commerce hôtelier

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
SOLDE À L'OUVERTURE	61 550	102 000
Acquisitions / Charge de l'exercice	0	0
Dépréciation des immobilisations incorporelles	5 450	-41 297
Autres variations	0	847
SOLDE À LA CLÔTURE	67 000	61 550

Note 5.2. Participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
SOLDE À L'OUVERTURE	869 323	782 257
Acquisitions / Souscriptions ⁽¹⁾	68 077	145 791
Cessions / Réductions ⁽²⁾	-44 009	-8 326
Dividendes reçus	-34 375	-56 200
Résultat	38 973	5 801
SOLDE À LA CLÔTURE	897 989	869 323

(1) En 2021, ce poste est constitué de souscriptions au capital de différentes filiales (dont notamment Immocare, Fonds Arepe et Hekla).

(2) Il s'agit des distributions de dividendes des filiales Immobilier Immocare et Fonds AREPE (ALBA Real Estate).

- Total des participations dans les entreprises associées

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
BILAN				
Total Actif	7 195 987	1 755 352	6 354 592	1 598 451
dont Immeubles de placement	6 812 962	1 654 482	5 754 894	1 455 218
Emprunt bancaire	2 541 765	567 592	2 040 260	472 355
Autres dettes	967 675	287 852	957 956	256 136
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	8 549	1 919	7 226	2 135
Capitaux propres part du groupe	3 686 547	899 909	3 356 376	869 323

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	327 893	75 749	260 904	63 504
Résultat opérationnel courant	229 561	53 277	154 433	37 849
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	19 713	-426	-98 860	-21 815
Coût de l'endettement financier net	-63 496	-15 187	-60 154	-15 003
Résultat net part du groupe	194 188	39 270	13 646	5 801
Dividendes versés au cours de l'exercice	149 942	37 825	138 844	56 200

- Détail de la participation dans Immocare

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe (19,79 %)	Total	QP Groupe (24,24 %)
BILAN				
Total Actif	1 534 959	303 711	1 061 070	257 203
dont Immeubles de placement	1 462 000	289 275	694 030	168 233
Emprunt bancaire	550 074	108 839	277 589	67 288
Autres dettes	18 707	3 702	17 232	4 177
Capitaux propres part du groupe	966 177	191 170	766 249	185 739

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe (19,79 %)	Total	QP Groupe (24,24 %)
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	88 512	17 513	47 795	11 585
Résultat opérationnel courant	68 677	13 589	18 071	4 380
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	17 397	3 442	26 795	6 495
Coût de l'endettement financier net	-9 060	-1 793	-5 130	-1 244
Résultat net part du groupe	76 277	15 092	67 422	16 343
Dividendes versés au cours de l'exercice	52 003	12 605	55 421	13 434

- Détail de la participation dans la SCI HOLD

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe (20%)	Total	QP Groupe (20%)
BILAN				
Total Actif	1 692 904	338 581	1 685 579	337 116
dont Immeubles de placement	1 605 000	321 000	1 599 000	319 800
Emprunt bancaire	902 618	180 524	891 838	178 368
Autres dettes	154 916	30 983	158 098	31 620
Capitaux propres part du groupe	635 370	127 074	635 643	127 129

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe (20 %)	Total	QP Groupe (20 %)
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	88 981	17 796	91 397	18 279
Résultat opérationnel courant	58 994	11 799	59 391	11 878
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-9 475	-1 895	-115 598	-23 120
Coût de l'endettement financier net	-17 557	-3 511	-17 617	-3 523
Résultat net part du groupe	31 727	6 345	-74 379	-14 876
Dividendes versés au cours de l'exercice	32 000	6 400	25 600	5 120

- Détail de la participation dans la SCI HEKLA

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe (44 %)	Total	QP Groupe (44 %)
BILAN				
Total Actif	483 847	212 893	258 611	113 789
dont Immeubles de placement	408 955	179 940	256 779	112 983
Emprunt bancaire	0	0	0	0
Autres dettes	201 790	88 788	312	137
Capitaux propres part du groupe	282 057	124 105	258 299	113 652

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe (44 %)	Total	QP Groupe (44 %)
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	0	0	0	0
Résultat opérationnel courant	-547	-241	-509	-224
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-19 540	-8 598	2 864	1 260
Coût de l'endettement financier net	0	0	0	0
Résultat net part du groupe	-20 087	-8 838	2 355	1 036
Dividendes versés au cours de l'exercice	5 635	2 479	4 668	2 054

- Détail cumulé des autres participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
BILAN				
Total Actif	3 484 278	900 168	3 349 332	890 343
dont Immeubles de placement	3 337 007	864 267	3 205 085	854 203
Emprunt bancaire	1 089 073	278 229	870 833	226 700
Autres dettes	592 261	164 379	782 315	220 202
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	8 549	1 919	7 226	2 135
Capitaux propres part du groupe	1 802 943	457 559	1 696 185	442 804

En milliers d'euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	150 400	40 439	121 712	33 639
Résultat opérationnel courant	102 436	28 130	77 481	21 815
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	31 330	6 624	-12 922	-6 451
Coût de l'endettement financier net	-36 879	-9 883	-37 407	-10 236
Résultat net part du groupe	106 271	26 671	18 248	3 298
Dividendes versés au cours de l'exercice	60 304	16 340	53 155	35 592

Note 5.3. Actifs et passifs financiers

Au 31 décembre 2021 le Groupe détient les instruments financiers suivants

En milliers d'euros		31/12/2021	31/12/2020
Actifs financiers évalués au coût amorti			
Dépôts de garantie	5.4.	495	1 352
Clients et comptes rattachés	5.5.	86 038	67 597
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.	376 125	440 236
Disponibilités (y.c intérêts courus sur dépôts)	5.7.	556 489	230 584
Actifs financiers évalués à la juste valeur en résultat			
Autres titres immobilisés	5.4.	216 471	245 635
Dérivés de change	5.6.	107 712	249 014
Obligations et valeurs assimilées	5.6.	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6.	344 709	427 878
Valeurs mobilières de placement	5.7.	2 943 876	3 463 422
Autres actifs financiers	5.6.	0	0
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		4 631 915	5 125 718

En milliers d'euros		31/12/2021	31/12/2020
Passifs financiers évalués au coût amorti			
Emprunts et dettes financières	5.10.	1 723 561	1 479 564
Dépôts et cautionnements		13 886	16 886
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12.	105 488	113 088
Dettes fiscales	5.13.	38 944	31 887
Autres dettes	5.12.	53 292	61 740
Emprunt et dettes financières courants	5.10.	215 821	193 699
Autres passifs financiers	5.11.	0	0
Passifs financiers évalués à la juste valeur en résultat			
Dérivés de change	5.11.	108 102	202 540
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		2 259 094	2 099 404

Note 5.4. Autres actifs non courants

En milliers d'euros	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Variation Périmètre	Autres	31/12/2021
Autres titres immobilisés	245 635	20 986	-10	-22 613	-27 527	216 471
Dépôts et autres créances non courant	1 352	27	-575	0	-309	495
Dérivés actif - non courant	9	0	0	0	44	53
TOTAL	246 996	21 013	-585	-22 613	-27 792	217 019

Au 31 décembre 2021 les autres titres immobilisés comprennent essentiellement :

- 88 863 K€ d'investissement dans Accor Invest détenu à hauteur de 2,825 % par Almudena ;
- 41 086 K€ d'investissement dans OPC I FWP détenu à hauteur de 20,264 % par OPCIMMO ;
- 45 374 K€ d'investissement dans SCI West Bridge détenus à hauteur de 19,42 % par OPCIMMO ;
- 19 073 K€ d'investissement REALTINI Fund II détenus à hauteur de 19,45 % Immo Invest Holdco 1.

Ils sont évalués à leur juste valeur. OPCIMMO ne participe pas à la gestion de ces entités.

Les augmentations de titres concernent essentiellement Accor Invest pour 15 070 milliers d'euros. Leur variation de périmètre est liée à la sortie de cette catégorie des titres GC DB I GMBH et GC DB II GMBH qui sont désormais consolidés. Le flux "Autres" correspond à leur variation de juste valeur.

Note 5.5. Créances clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2021	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2020
Créances clients	73 169	73 169	0	54 427
Franchises et paliers des contrats de location	21 496	4 188	17 308	22 828
Valeur brute	94 665	77 358	17 308	77 255
Dépréciation des créances douteuses	-8 627	-8 627		-9 658
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	86 038	68 731	0	67 597

En milliers d'euros	31/12/2021	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2020
Créances fiscales - hors IS	68 216	68 216	0	59 166
Etat, Impôt sur les bénéfices	6 426	6 426	0	6 707
Comptes courants - actif	264 755	264 755	0	263 360
Autres créances	36 728	36 728	0	111 002
TOTAL AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	376 125	376 125	0	440 236

Au 31 décembre 2021, le poste "Créances fiscales - hors IS" contient essentiellement des crédits de TVA à reporter ou la TVA déductible de décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, le poste "Comptes courants - actif" est constitué principalement des avances accordées aux sociétés mises en équivalence ou non consolidées dont ATRIUM HOLDING BV pour 47 146 K€, SCI HEKLA pour 61 396 K€ et SCI EVI DANCE pour 28 890 K€.

Au 31 décembre 2021, le poste "Autres créances" comporte principalement des encaissements SCI VILLEJUIF (VEFA) pour 6 816 K€ chez FRA01 ainsi que des dividendes à recevoir des MEE pour 6 647 K€.

Note 5.6. Actifs financiers courants

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Prêts, cautionnements et autres créances - courant	45	69
Dérivés de change	107 712	249 014
Obligations et valeurs assimilées	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	344 709	427 878
Autres actifs financiers	0	0
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS	452 466	676 961

La société OPCIMMO détient l'intégralité des dérivés et des actions cotées du Groupe. Leur diminution s'explique par un volume de ventes supérieur à celui des achats.

Note 5.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	2 943 876	3 463 422
Disponibilités	556 489	230 584
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS (ACTIFS)	3 500 364	3 694 006
Concours bancaires courants	0	-4 939
TOTAL TRÉSORERIE NETTE	3 500 364	3 689 067

Note 5.8. Capital social

En milliers d'euros	Nombre de parts						Montant du capital et primes
	PREM OPCIMMO (D1)	LCL OPCIMMO (D2)	OPCIMMO P (D3)	OPCIMMO VIE (D4)	UC OPCIMMO (D5)	OPCIMMO I (D6)	
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 31/12/2020	46 030 473	12 610 383	6 200 641	66 708	3 451 099	476	8 319 004
Souscriptions (rachats) de l'exercice	2 917 566	580 732	380 195	-5 079	-80 891	-105	157 861
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2020	48 948 040	13 191 115	6 580 836	61 629	3 370 208	371	8 476 865
Souscriptions (rachats) de l'exercice	-1 871 368	-1 454 352	-678 519	-11 996	-554 157	0	-401 883
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2021	47 076 672	11 736 763	5 902 317	49 633	2 816 051	371	8 074 981

Note 5.9. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Néant.

Note 5.10. Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Variations des cours de change	Variation de périmètre	Autres ⁽¹⁾	31/12/2021
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	1 214 679	69 528	-7 303	0	140 121	-22 421	1 394 603
Intérêts courus sur emprunts - non courant	0	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées - non courant	264 885	8 973	-92 933	0	81 248	66 784	328 958
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, NON COURANT	1 479 564	78 501	-100 236	0	221 369	44 363	1 723 561
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	176 191	0	-4 939	0	0	21 517	192 769
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	15 145	3 541	-358	0	1 011	-500	18 838
Intérêts courus non échus	2 364	1 761	-38	0	128	0	4 215
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, COURANT	193 699	5 302	-5 335	0	1 139	21 017	215 821

(1) Y compris les reclassements de poste à poste pour la partie courant.

L'augmentation des emprunts auprès des établissements de crédit correspond à la souscription d'une dette bancaire par la société SFF 28. Le flux de variation de périmètre concerne exclusivement l'intégration dans les comptes consolidés des sociétés DB GC I GMBH et DB GC II GMBH.

Certains contrats de financement comportent des clauses de type covenants financiers à respecter, tels que le ratio de couverture des intérêts, le ratio d'endettement (Loan to Value) et le taux de rendement de la dette (Debt Yield). Au 31 décembre 2021, ces covenants sont respectés.

- Echancier des emprunts et dettes financières, non courant

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
De 1 à 2 ans	144 554	96 414
De 2 à 5 ans	829 360	882 927
Plus de 5 ans	749 647	500 223
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, NON COURANTS	1 723 561	1 479 564

Note 5.11. Autres passifs financiers

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Dérivés de change	108 102	202 540
Autres passifs financiers	0	0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	108 102	202 540

Note 5.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2021	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2020
Dettes fournisseurs	105 488	105 488		113 087
Dettes diverses	53 292	53 292		61 740
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	158 779	158 779		174 827

Au 31 décembre 2021, le poste "Dettes diverses" comprend principalement :

- 8 930 K€ de commissions de souscription variables,
- 13 074 K€ de produits constatés d'avance,
- 13 934 K€ de comptes de gérance (dont 6 500 K€ pour Minimum Garanti ACCOR chez SH18).

Note 5.13. Dettes fiscales

En milliers d'euros	31/12/2021	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2020
Dettes fiscales - hors IS	33 982	33 982		26 654
Etat, Impôt sur les bénéfices	4 962	4 962		5 234
TOTAL DETTES FISCALES	38 944	38 944		31 887

Note 5.14. Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs selon IFRS 13

En milliers d'euros	Notes	31/12/2021	31/12/2020	Hiérarchie
Immeubles de placement	5.1	5 789 385	5 359 261	Niveau 3
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	897 989	869 323	Non applicable
Autres titres immobilisés	5.4	216 471	245 635	Niveau 3
Obligations et valeurs assimilées	5.6	0	0	Niveau 1
Dérivés de change - Actif	5.6	107 712	249 014	Niveau 1
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6	344 709	427 878	Niveau 1
Dérivés de change - Passif	5.11	108 102	202 540	Niveau 1

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Note 6. Détail du résultat

Note 6.1. Revenus locatifs

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Loyers	225 257	217 442
Revenus hôteliers	24 349	12 305
Charges facturées	58 360	55 094
Etalement des franchises	275	-5 888
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS	308 241	278 953

L'augmentation des revenus s'explique notamment par l'intégration dans les comptes consolidés des sociétés GC DB I GMBH et GC DB II GMBH pour 16 420 milliers d'euros.

Note 6.2. Charges sur immeubles

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Charges locatives	-3 848	-5 182
Charges hôtelières	-16 456	-10 801
Assurances	-204	-28
Entretien	-11 161	-6 482
Honoraires de gestion locative	-293	-364
Impôts et taxes	-2 669	-1 345
Autres charges	-5 288	-5 186
CHARGES SUR IMMEUBLES	-39 920	-29 388
CHARGES REFACTURÉES	-61 399	-56 538

Note 6.3. Autres produits et charges sur Immeubles

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 428	-1 024
Dotations provisions clients	-4 159	-4 896
Reprises provisions clients	5 183	377
AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	-404	-5 543

Note 6.4. Honoraires et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Commissions Société de Gestion	-91 316	-93 427
Frais d'acquisition sur titres	-3 364	-13 142
Commissions dépositaires	-3 855	-4 688
Honoraires CAC	-1 097	-987
Honoraires experts-comptables	-3 600	-4 373
Honoraires expert immobiliers	-1 933	-1 293
Honoraires avocats	-2 539	-2 271
Autres charges	-1 739	-721
HONORAIRES, COMMISSIONS DE GESTION ET CHARGES EXTERNES	-109 442	-120 903

Note 6.5. Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprenait notamment en 2020 les écarts constatés à l'occasion de « Share deals » entre la quote-part de situation nette acquise et le coût d'acquisition des titres concernés, hors frais pour 9 729 K€.

Note 6.6. Résultat de cession des autres actifs

En milliers d'euros	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2021	Résultat de cession 2020
Titres consolidés et autres titres immobilisés	6 571	-3 364	3 206	-920
Actions négociées sur un marché réglementé	46 281	-1 342	44 939	-75 829
Obligations et valeurs assimilées	0	0	0	3 676
Autres actifs		-10	-10	-37 069
TOTAL	52 851	-4 716	48 135	-110 141

Les cession de titres concernent en 2021 les entités SOLARIS GMBH KG et PRAHA CITY CENTER qui ne font plus partie du périmètre de consolidation.

Note 6.7. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Rémunération de trésorerie et équivalents	6 256	6 930
Intérêts sur opérations de financement	-32 905	-38 966
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-26 648	-32 036

Note 6.8. Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Variation de juste valeur des instruments financiers	-22 872	-45 368
Revenus des obligations	10 233	21 279
Gains et pertes de change latents ou réalisés	-10 429	-2 100
Autres charges financières	-4 359	-324
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-27 426	-26 514

Pour l'année 2021, le poste "Variation de juste valeur des instruments financiers" est constitué principalement de

- La moins-value sur les investissements dans Accor Invest pour - 30 980 K€,
- La plus-value latente pour 12 934 K€ sur les actions et valeur assimilés négocié sur un marché réglementé.

Note 6.9. - Impôt

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Impôt différé	524	-2 041
Impôt exigible	-591	-3 991
PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT	-67	-6 032

- Analyse des impôts différés

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2020	Variation résultat	Exercice 31/12/2021
Impôts différés actifs	0	0	0
Impôts différés passifs	8 290	-524	7 766
SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRE	8 290	-524	7 766

Ventilation de l'impôt différé par nature	Exercice 31/12/2020	Variation résultat	Exercice 31/12/2021
Franchises et paliers des contrats de location	614	-102	511
Etalement des frais d'émission d'emprunt	48	-19	29
Plus ou moins-values latentes	7 629	-403	7 226
SOLDE NET D'IMPÔT DIFFERE PAR NATURE	8 290	-524	7 766

- Preuve d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2021	Exercice 2020
Résultat net de l'ensemble consolidé	354 751	-230 374
Charge d'impôt	67	6 032
Résultat net taxable	354 818	-224 343
Taux d'impôt théorique ⁽¹⁾	0,00%	0,00%
PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT THEORIQUE	0	0
Impact du régime fiscal des OPCI		
Effets des différences permanentes	695	-5 629
Incidences des différences de taux d'impôt	-3 251	12 279
Impôts sur les distributions	-	0
Impôt sans base et crédit d'impôt	-	-393
Corrections et redressements fiscaux	304	-1 131
Non activation d'impôt différé sur déficits créés	2 184	-11 157
Autres éléments		
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	-67	-6 032

(1) L'utilisation du taux d'impôt théorique de 0% correspond au régime exonéré des OPCI applicable à la majorité des entités du groupe.

Note 7. Gestion des risques financiers

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

Note 7.1. Risque d'investissement immobilier

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

- Les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- Les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- Les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- Les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- Les risques en matière de durabilité, résultant d'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 consolidés, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier :

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

Note 7.2. Risque de taux / change

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2021 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le fonds a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

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

Note 7.3. Risque de crédit

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

Note 7.4. Risque Actions

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

Note 7.5. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

Note 7.6. Risque de liquidité

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

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

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

La SPPICAV constitue un portefeuille d'actifs financiers et de liquidités calibré pour permettre d'assurer une plus grande liquidité de l'ensemble et respecter le ratio réglementaire minimal de 5 % d'actifs liquides. Cependant,

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

Selon les stress-tests de liquidité effectués trimestriellement, la SPPICAV serait en mesure de faire face à d'importants rachats et de se conformer aux contraintes réglementaires à l'issue de la période couverte par les scénarii de stress.

Note 7.7. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 109,9 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 121,2 %.

Note 7.8. Risque opérationnel

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

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

Note 8. Engagements de financement et de garantie

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	39 681	16 616
Hypothèques et nantissements	-	-
Achats à terme de devises	-	-
Autres engagements reçus	-	-
ENGAGEMENTS RECUS	39 681	16 616

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	-	-
Hypothèques & nantissements	854 105	668 053
Autres engagements donnés ⁽¹⁾	107 327	107 327
ENGAGEMENTS DONNES	961 432	775 380

(1) Comme indiqué dans la Note 2, les CAP, SWAP et contrats futurs sont pris en compte à la JV dans les comptes consolidés.

Note 9. Informations complémentaires

Note 9.1. Honoraires des Commissaires aux Comptes

En milliers d'euros	Exercice 2021	Exercice 2020
DELOITTE	72	0
PWC	432	267
KPMG	430	524
Autres	162	196
TOTAL HONORAIRES H.T.	1 097	987

Note 9.2. Transactions avec les parties liées

Dirigeants et gestionnaires du fond

Les commissions de la Société de Gestion Amundi Immobilier s'élevaient à 91 316 K€ sur l'exercice 2021.

Entreprises associées et coentreprises

	Emprunts et dettes	Prêts et créances	Produits	Charges
Entreprises associées et co-entreprises	124 377	263 589	14 537	-1 254
Autres parties liées	189 383	7 777	23 252	-8 077
TOTAL	313 760	271 366	37 789	- 9 331

Note 9.3. Passifs éventuels

OPCIMMO et ses filiales n'ont fait l'objet, au cours de l'exercice, d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Note 9.4. Evénements postérieurs à la clôture

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau du groupe OPCIMMO, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

XI. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2021

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCIMMO constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) 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 SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes sur la période du 1^{er} 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 œuvre 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.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels, au sein des notes "1.1 Actifs Immobiliers" et "1.2 Actifs financiers" conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la Société de Gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par des experts indépendants, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la Société de Gestion.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels.

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 Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 10 mai 2022

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould

XII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64.224.000,00 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Lali.
Au 31 décembre 2021, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75.000.000,00 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Patio Coeur Boulogne.
Au 31 décembre 2021, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166.804.621,00 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI SEO.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 1.861.091,08 euros.
- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22.653.250 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Omega 16.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 14.471.250,00 euros.
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Tour HEKLA pour un montant maximum de 90.182.400,00 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Tour HEKLA.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 56.816.408,00 euros.
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Tour HEKLA pour un montant maximum de 10.401.600,00 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Tour HEKLA.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 4.579.256,00 euros.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29.845.000 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI EVI DANCE.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 28.888.681,15 euros.
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50.000.000,00 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI UBERSEERING.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 615.433,72 euros.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK ISLE D'ABEAU pour un montant maximum de 10.000.000 euros en principal.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK ISLE D'ABEAU.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2.392.565,58 euros.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK LIMONEST pour un montant maximum de 10.000.000 euros en principal.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK LIMONEST.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2.170.087,67 euros.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK MARSEILLE pour un montant maximum de 10.000.000 euros en principal.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK MARSEILLE.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2.058.184,01 euros.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK VITROLLES pour un montant maximum de 10.000.000 euros en principal.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK VITROLLES.
Au 31 décembre 2021, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 5.105.513,90 euros.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l. pour un montant maximum de 22.000.000 euros en principal.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l.
Au 31 décembre 2021, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO HOLDCO 2 S.à r.l. pour un montant maximum de 50.000.000 euros en principal.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société IMMO HOLDCO 2.
Au 31 décembre 2021, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.
- Convention de prêt sous forme d'avances en compte courant d'associés non rémunérée a été conclue en date du 27 juillet 2020 entre OPCIMMO d'une part en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11.650.000 euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société West Bridge SCI.
Au 31 décembre 2021, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolée Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17.550.000 d'euros.
Personnes concernées : Amundi Immobilier Société de Gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de White Knight C Grolée-Carnot 2013 SAS.
Au 31 décembre 2021, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

Le Conseil en date du 27 avril 2022 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du Code de commerce modifié par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 10 mai 2022

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould

XIII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2021

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de l'organisme de placement collectif immobilier OPCIMMO constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes, sur la période du 1^{er} 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 œuvre 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 consolidés de l'exercice.

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

Comme indiqué dans les notes "2.10 Immeubles de placement" et "2.16 Actifs et passifs financiers" de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs immobiliers et les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur sous la responsabilité de la Société de Gestion. L'estimation de la juste valeur des actifs immobiliers notamment est comparée à celles arrêtées par les évaluateurs du groupe sur la base des expertises périodiques indépendantes. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes de valorisation précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous sommes assurés de leur correcte application par la Société de Gestion.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 10 mai 2022

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel LEPETIT

KPMG SA
Nicolas DUVAL-ARNOULD

XIV. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES

Ordre du jour

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

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur le groupe consolidé et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Lecture du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2021 et quitus au Directeur Général et aux Administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Date et Lieu de la réunion

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

25 mai 2022 à 15 heures
dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER
91/93 Boulevard Pasteur- 75015-PARIS

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

Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus au Directeur Général et aux Administrateurs

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise et du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les termes desdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 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 leur mandat au Directeur Général et aux Administrateurs.

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 107 872 008,72 euros, soit environ 1,62 euros par action de la manière suivante :

Origine :

- Résultat net 81 763 671,58 euros
- Report à nouveau et comptes de régularisation 98 487 918,22 euros

Soit un bénéfice distribuable de 180 251 589,80 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions:

(en euros)	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	81 763 671,58	56 215 386,03	14 249 177,50	7 196 780,10	153 468,75	3 510 175,78	438 683,42
Régularisation du résultat net	4 736 660,23	2 213 309,82	1 544 715,49	657 347,63	48 621,30	272 665,99	0,00
Résultat sur cession d'actif	21 371 676,91	16 204 217,72	2 811 776,97	1 502 467,98	-5 179,83	708 819,23	149 574,84
Résultat distribuable de l'exercice	107 872 008,72	74 632 913,57	18 605 669,96	9 356 595,71	196 910,22	4 491 661,00	588 258,26
Report à nouveau	75 047 882,33	51 293 265,87	13 222 889,48	6 615 674,07	145 179,47	3 343 426,89	427 446,55
Régularisation sur les comptes de reports	-2 668 301,25	-1 155 439,51	-740 328,54	-412 451,19	135 399,91	-495 481,92	0,00
Somme distribuable	180 251 589,80	124 770 739,93	31 088 230,90	15 559 818,59	477 459,60	7 339 605,97	1 015 704,81

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 13 442 251,16 euros, (sur la base du nombre de parts en date provisoire du 31/03/2022, soit respectivement un montant de 0,20 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 0,50 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 200,23 euros pour la part OPCIMMO I),
- Le solde du bénéfice distribuable restant, soit 166 809 338,64 euros au poste de "Report à nouveau".

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

Distribution en euros par part et par an	2020	2019	2018
PREM OPCIMMO	0,70	0,70	0,17
LCL OPCIMMO	0,70	0,70	0,17
OPCIMMO P	0,70	0,70	0,17
OPCIMMO VIE	1,75	1,75	0,43
SG OPCIMMO	0,70	0,70	0,17
OPCIMMO I	700,80	700,80	170,20

Troisième résolution – Approbation des conventions entrant dans le champ d’application de l’article L. 225-38 et suivants du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions entrant dans le champ d’application de l’article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ce rapport dans tous ses termes ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution – Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2021

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d’administration et du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2021 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cinquième résolution – Pouvoirs

L’Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d’un original, d’une copie ou d’un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l’accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.



OPCIMMO - SPPICAV grand public - Agrément AMF N° SPI20110014 en date du 27 mai 2011

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

© Crédit photo couverture : MyPhotoAgency - Immeuble en couverture : "Coeur défense" - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.