

Immobilier

OPCIMMO SPICAV grand public



Sommaire

I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2024	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024	5
III. INTRODUCTION SUR LE FONDS	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	13
VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 – D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ	43
VII. RAPPORT FINANCIER	67
VIII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	68
IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2024 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT	76
X. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2023	112
XI. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI CLOS LE 31/12/2024 ET ANNEXES	140
XII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2024	164
XIII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	165
XIV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2024	166
XV. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	167
XVI. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	168

I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2024

Société de Gestion et Directeur Général : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

François de LA VILLEON

CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OPCIMMO

Président	Antoine AUBRY
Administrateurs	Jean-Marc FAYET
	Toufik MEHANNECHE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
	KPMG SA

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION
CBRE VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024



Date de création
11/07/2011



Collecte nette annuelle
-1 079 M€



Actif net
3 949 M€



Performance
annuelle nette
-8,13 %*



Nombre
d'immeubles détenus
(directs et indirects)**
175



Surface du patrimoine
immobilier***
901 738 m²



Taux d'occupation financier
(TOF) annuel
83 %



Exposition
immobilière
71,29 %

- dont immobilier direct et indirect : **68,86 %**
- dont sociétés foncières cotées : **0,00 %**
- dont fonds de commerce d'hôtellerie : **2,43 %**



Exposition
financière ⁽¹⁾
28,71 %

- dont autres actifs financiers : **11,34 %**
- dont liquidités ⁽²⁾ : **17,37 %**

Répartition du patrimoine immobilier sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2024

Répartition géographique



■ France	48,11 %
■ Monde	3,41 %
■ Europe	48,48 %
Allemagne	25,41 %
Pays-Bas	8,05 %
Italie	4,62 %
Irlande	3,67 %
Luxembourg	3,59 %
Autriche	2,35 %
République tchèque	0,50 %
Pologne	0,29 %

Répartition sectorielle*



■ Bureaux	73,52 %
■ Commerces	11,00 %
■ Hôtel	6,79 %
■ Santé	5,29 %
■ Parcs d'activités	3,39 %

*Données arrondies à 0,01 % près

* Dividendes réinvestis

** 97 immeubles + 2 participations non contrôlées (66 immeubles) + 5 Fonds ou équivalent (12 immeubles)

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

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

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

III. INTRODUCTION SUR LE FONDS

OPCIMMO demeure un acteur de premier plan des OPCI grand public par son encours total de 3,9 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

Le fonds enregistre cependant sur l'année 2024 une performance négative de -8,13 % liée à l'impact de la baisse des valeurs d'expertise et ce, malgré la résilience des revenus immobiliers et l'impact positif des produits monétaires et obligataires sur l'année. Rappelons en effet qu'OPCIMMO est un produit composé de deux poches, une poche investie dans des actifs immobiliers et une poche financière investie dans des valeurs mobilières (produits monétaires et obligataires) permettant de fournir aux investisseurs une liquidité à tout moment.

Ainsi, la performance des produits obligataires et monétaires, respectivement de 4,52 % et 4,24 %, a profité des taux qui sont demeurés élevés sur 2024 malgré les différentes baisses intervenues sur le 2nd semestre, et contribue respectivement pour 0,72 % et 0,41 % à la performance annuelle du fonds.

La poche immobilière enregistre quant à elle, une performance de -11,27 % en raison de la baisse des valeurs d'expertises qui n'est que partiellement compensée par la performance en revenu. De ce fait, la poche immobilière contribue à hauteur de -8,14 % à la performance du fonds.

En complément, OPCIMMO a procédé à 5 cessions immobilières sur l'exercice.

En ce qui concerne 2025, les signaux positifs constatés sur le 2^e semestre 2024 nous portent à croire que la phase de correction des valeurs semble prendre fin sur certains segments de marché et annoncer l'entrée dans un nouveau cycle. De ce fait, l'année à venir devrait être marquée par une stabilisation des valeurs d'expertises des actifs "Core" même si des corrections sont toujours envisageables sur certains secteurs. Le socle de rendement locatif d'OPCIMMO devrait rester stable sur 2025. Les dettes arrivant à maturité sur 2025 seront en majorité remboursées, permettant ainsi de maîtriser le coût moyen d'endettement.

La poche financière continuera à contribuer positivement à la performance du fonds malgré un environnement de taux baissier.

François de LA VILLEON

Responsable Fund Management OPCI
Représentant Permanent

Alexandre von VILLERS

Fund Manager OPCI

IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à + 0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1 %. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale ; le PIB s'est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; à contrario, ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

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

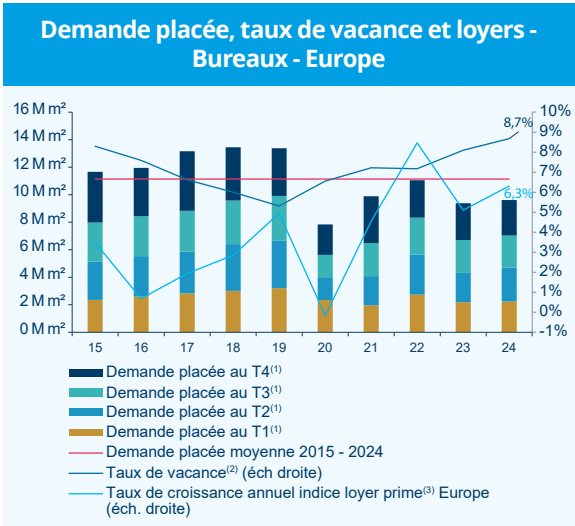
Prévisions au 24 janvier 2025	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3,0	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

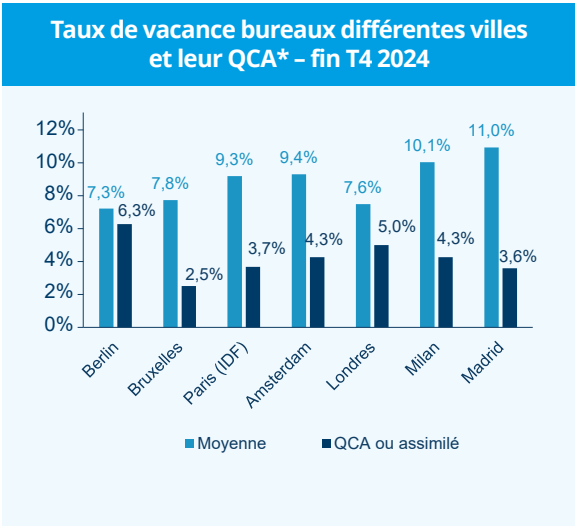
Europe - Marché des bureaux

Les marchés locatifs de bureaux ont été globalement résistants, tout en étant très segmentés. Dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée**⁽¹⁾ de bureaux est en hausse de + 2 % sur 1 an avec plus de 9,6 millions de m² commercialisés en 2024, un niveau toutefois inférieur à la moyenne décennale. En Île-de-France, la **demande placée**⁽¹⁾ est en baisse de 10 % sur 1 an ; toutefois, il convient de souligner que le secteur de La Défense est l'un des rares secteurs franciliens à avoir enregistré une activité supérieure à la moyenne décennale.

Le **taux de vacance**⁽²⁾ moyen de ces 28 marchés européens s'accroît, à 8,7 % fin 2024 avec une disparité marquée entre localisations centrales et les autres. La relative rareté de l'offre dans les quartiers centraux des affaires explique la hausse de l'indice de loyer **prime**⁽³⁾ en Europe qui a progressé de + 6,3 % sur 1 an à fin 2024 selon CBRE Recherche. À l'inverse, en périphérie, la vacance plus élevée est défavorable à la dynamique des loyers.



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2024 T4)

*QCA : Quartier Central des Affaires

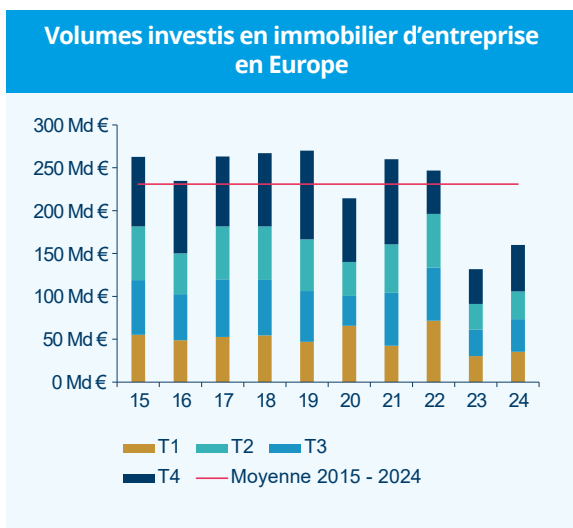
Europe - Marché de l'investissement

La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie durant une bonne partie de 2024, en particulier pour les bureaux. L'impact sur les valeurs apparaît plus mesuré qu'en 2023, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et l'adaptation au nouvel environnement est déjà largement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

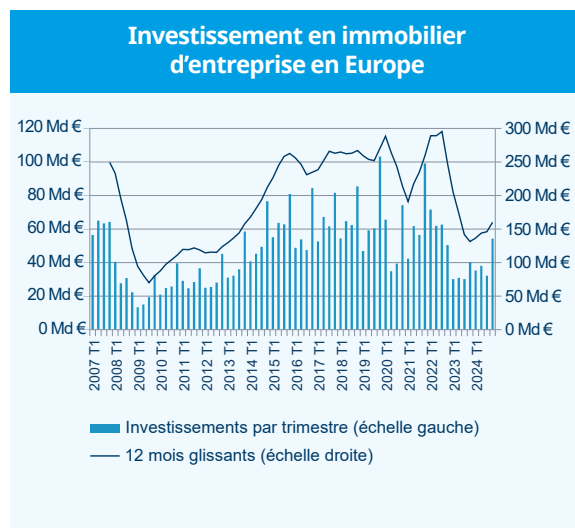
L'année 2024 marque également une relative stabilisation des taux de rendement **prime**⁽³⁾, indiquant qu'un plafond a été probablement atteint, dans le contexte de marché actuel, pour les actifs dans les localisations les plus recherchées. En revanche, nous constatons une baisse de valeurs pour les actifs situés en périphérie.

En termes de volumes investis en immobilier, des signes d'amélioration ont été observés, en particulier au 4^e trimestre. Les volumes investis en immobilier d'entreprise européen augmentent en 2024 de près de 20 % sur 1 an mais sont inférieurs de près d'un tiers à la moyenne décennale selon CBRE Recherche.

Les investisseurs ont continué à adopter des stratégies de diversification, en privilégiant notamment les investissements en logistique et résidentiel, bien que les bureaux restent une classe d'actif clé.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)

France : tendances 2024

Marché des Bureaux – Ile-de-France

L'activité a été ralentie en 2024 avec une **demande placée**⁽¹⁾ à 1,75 million de m², inférieure à la moyenne décennale, et en baisse de 11 % sur un an, en partie due à l'incertitude économique et politique. Toutes les typologies de surface ont été impactées, cependant les petites et moyennes surfaces ont mieux résisté.

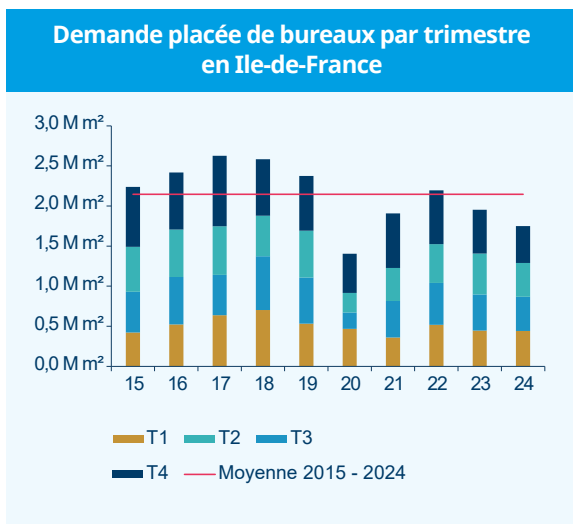
Si la **centralité**⁽⁴⁾ reste un élément important, la **demande placée**⁽¹⁾ recule de 21 % sur un an dans le quartier central des affaires (QCA) parisien, du fait notamment d'une offre insuffisante sur certains segments de surfaces et d'une hausse des loyers. Dans le reste de Paris, l'activité a été globalement dynamique avec une transaction significative (prise à bail de 40 000 m² dans le 13^{ème} arrondissement).

Le secteur de la Défense clôture l'année avec une dynamique encourageante, totalisant 211 000 m² placés en 2024, soit + 60 % sur un an, portée par une transaction significative de 30 000 m² loués à un grand groupe pharmaceutique. Dans les autres secteurs périphériques, la **demande placée**⁽¹⁾ est inférieure à la moyenne décennale avec des baisses annuelles observées dans le Croissant Ouest (-31 %) et en Deuxième Couronne (-40 %), et une hausse (+8 %) en Première Couronne.

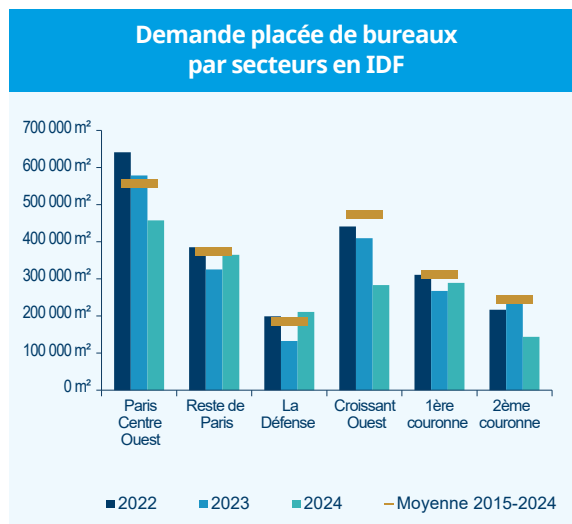
L'**offre immédiate**⁽⁵⁾ francilienne est en augmentation de + 19 % sur un an et atteint 5,6 millions de m² à fin 2024. Le **taux de vacance**⁽²⁾ en Ile-de-France se situe autour de 10 % fin 2024, en hausse sur un an. Toutefois, il convient de souligner une polarisation selon les secteurs géographiques. Le **taux de vacance**⁽²⁾ reste faible dans Paris QCA et plus globalement dans Paris intramuros, cependant il augmente et s'établit à plus 15 % dans le Croissant Ouest et la Première Couronne, tandis qu'il reste élevé à La Défense après un pic atteint en 2022 suite à des livraisons et se situe à 14,5 %.

Cette polarisation se traduit par une dynamique de **loyers faciaux**⁽⁶⁾ différenciée, avec par exemple une hausse annuelle des loyers moyens de seconde main dans Paris intramuros et une stabilité voire une baisse dans les secteurs périphériques (source Immostat).

Du côté des avantages commerciaux, le taux d'accompagnement s'élève à 26,3 % fin 2024 pour les surfaces supérieures à 1 000 m². On remarque une certaine hétérogénéité avec par exemple 39,3 % à La Défense et 15 % dans Paris Centre Ouest.



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)

Marché de l'Investissement - France

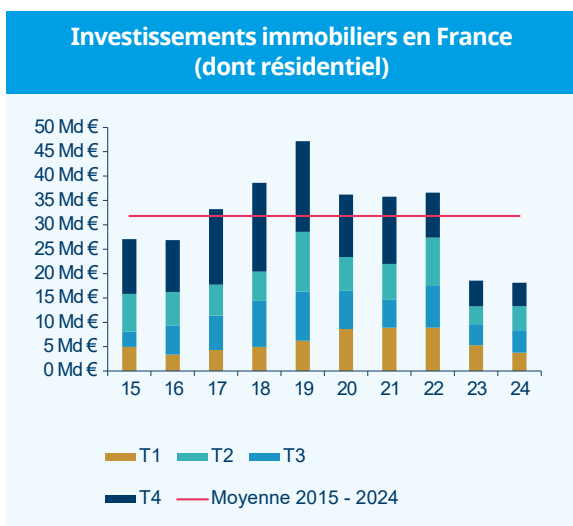
Malgré un début d'année très calme pour les investissements en immobilier d'entreprise (y compris l'hôtellerie), le marché a légèrement repris en cours d'année, totalisant environ 15 milliards d'euros en 2024. Stable sur un an, ce volume reste inférieur à la moyenne décennale. Cela s'explique notamment par une exposition historiquement forte aux bureaux, segment dont les volumes (5 milliards d'euros environ en 2024) sont fortement en retrait par rapport aux années 2010. Les bureaux restent néanmoins une classe d'actif incontournable, avec près d'un tiers des volumes investis en 2024.

Le segment logistique et locaux d'activités a été un moteur des volumes investis avec près de 5 Milliards d'euros, en hausse de +60 % sur un an.

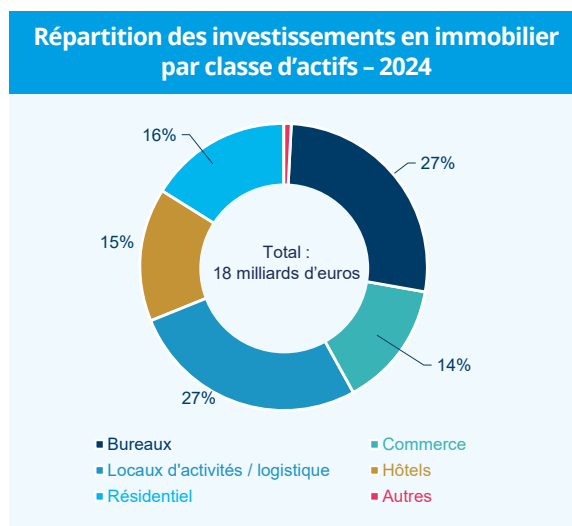
Les volumes investis en Hôtellerie ont augmenté de près de 10 % sur un an, atteignant 2,7 milliards d'euros.

L'investissement en actifs résidentiels atteint près de 3 milliards d'euros en 2024, en baisse de 10 % sur un an.

Les taux de rendement **prime**⁽³⁾ ont connu une relative stabilisation au cours de 2024 dans les secteurs les plus recherchés, avec notamment une compression pour la logistique en fin d'année et pour les bureaux du QCA, à près de 4,3 %. La situation en périphérie est différente, les investisseurs montrant davantage de prudence sur ces localisations.

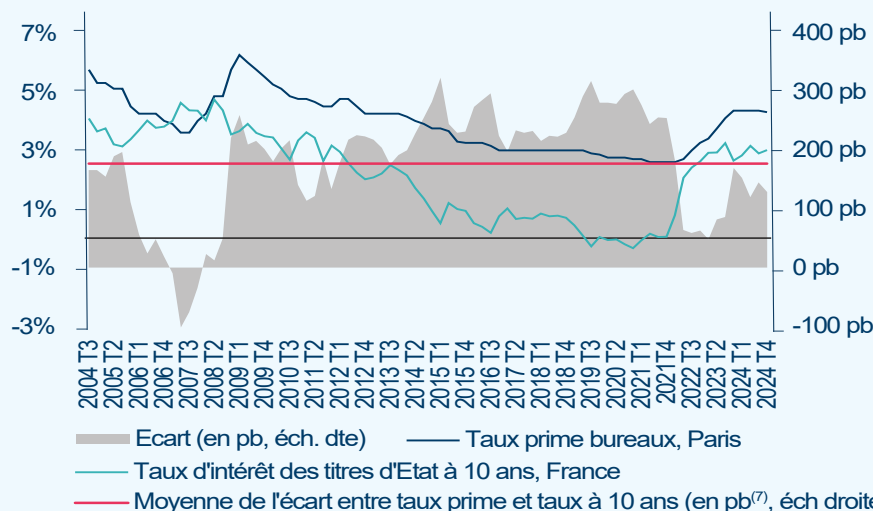


Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)

Taux à 10 ans, taux immobilier (%)



Sources : Amundi Immobilier (2024 T4) sur Amundi, Bloomberg, BCE, CBRE Recherche ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre

Commerces - France

En 2024 l'indice de chiffre d'affaires du commerce de détail est en baisse de 0,8 % en volume sur un an. La hausse des prix observée a notamment pu peser sur les comportements des consommateurs.

La disparité entre localisations de 1^{er} plan et secondaires, moins demandées, persiste, par exemple, pour les boutiques de pied d'immeuble. Les retail parks continuent à attirer les investisseurs.

Hôtels - France

En 2024, le secteur de l'hôtellerie a été marqué par des variations d'activités significatives liées notamment à l'incertitude politique et aux Jeux Olympiques.

Au final le REVPAR (revenu par chambre disponible) est stable sur un an, à 80 €/nuit en moyenne ; la baisse du taux d'occupation (-100 **points de base**⁽⁷⁾, à 63 %) ayant été compensée par la hausse des tarifs d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.

Logistique - France

Le marché utilisateur a montré un fort ralentissement cette année, expliqué par les tensions géopolitiques et économiques. La **demande placée**⁽¹⁾ s'élève à 3 millions de m² en 2024, soit - 23 % sur un an.

L'**offre immédiate**⁽⁵⁾ augmente sur un an et le taux de vacance moyen dépasse les 5 % fin 2024 selon CBRE, avec néanmoins une offre qui reste limitée notamment en région Rhône Alpes (4,3 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (1,7 %).

Santé - France

Le volume investi en actifs de Santé représente près de 400 millions d'euros en 2024, soit une forte baisse sur un an. Animé par une transaction composé de 11 EHPAD, ce dernier a fait jeu égal avec les cliniques en proportion.

Les taux de rendement **prime**⁽³⁾ ont eu tendance à se stabiliser au cours de l'année avec des taux de l'ordre de 5,5 % à fin 2024 pour les cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique).

Source Amundi Immobilier, CBRE, JLL (2024 T4)

Résidentiel - France

L'activité du marché résidentiel s'est fortement ralentie suite aux hausses de coût du crédit observées depuis 2022. Cette baisse s'est poursuivie en 2024 avec des ventes de logements anciens totalisant 792 000 unités, soit une contraction de -9 % sur un an et de -29 % sur deux ans. On observe néanmoins une relative stabilisation des ventes depuis août 2024, la baisse des taux de crédit et la baisse des prix ayant permis d'améliorer le pouvoir d'achat immobilier.

Les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat des particuliers à plus d'un an est, par exemple, passé de 1,1 % fin 2021, à 2,05 % fin 2022, 3,6 % fin 2023, entamant alors une décrue jusqu'à 3,1 % fin 2024. Cette diminution du coût du crédit en 2024 a dans l'ensemble permis de baisser le coût d'un achat immobilier, même si le coût du crédit est près de 3 fois plus élevé que fin 2021.

Le prix des logements a continué à baisser en 2024, avec au 3^e trimestre 2024, 4 % sur un an en métropole. Le recul des prix est plus marqué Ile-de-France (-5,3 %) et de même la disparité entre les villes reste notable.

Convictions et Perspectives 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. Elle resterait contrainte en France, autour de 0,7 %. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **points de base**⁽⁷⁾ par rapport à fin 2024. Concernant l'immobilier, la croissance modeste du PIB pourrait continuer à peser sur la demande locative. Nous pensons que 2025 devrait être une année de consolidation pour les marchés immobiliers, lesquels resteraient segmentés entre actifs, et en fonction de leur localisation. Si la baisse des taux directeurs par la BCE se confirmait, cela devrait donner de la lisibilité aux investisseurs. Un consensus semble s'être dégagé sur le fait que les taux **prime**⁽³⁾ immobiliers ont globalement atteint un plafond dans le contexte actuel et nous pensons que des marges de compression (globalement limitées) existent en 2025. Ce consensus apparaît important pour améliorer la confiance des investisseurs et favoriser une reprise des volumes, même modeste. La correction des prix pourrait se poursuivre en périphérie, à minima en début d'année.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique est volatil et peut impacter les comportements des investisseurs qui resteront attentifs aux évolutions de taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans, tout en saisissant des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu. Le potentiel de croissance des loyers de marché dans les localisations prisées pourrait également faire accepter un écart réduit entre taux de rendement **prime**⁽³⁾ immédiat et taux à 10 ans. Dans ce marché convalescent et polarisé, notre conviction est que l'essentiel des corrections de valeur de cette phase immobilière est passé.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, Brokers (2024 T4)

- (1) **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.
- (2) **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.
- (3) **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.
- (4) **Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.
- (5) **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.
- (6) **Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.
- (7) **Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

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

Le dernier rapport publié le 20 mars 2023 par le GIEC (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)⁽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. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.

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

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

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

Amundi Immobilier demeure très actif dans les différentes actions de place afin de favoriser une finance immobilière verte et responsable

notamment en contribuant à la révision du label ISR (Investissement Socialement Responsable). En effet, Amundi Immobilier sera pleinement investi dans la préparation de la nouvelle version du Label ISR Immobilier en participant activement aux groupes de travail organisés par l'ASPIIM.

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

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

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

Label ISR



Le fonds **OPCIMMO a obtenu le Label ISR en juin 2021** en satisfaisant à l'ensemble des exigences du Label ISR. La fin du premier cycle de labélisation (durée de 3 ans) est intervenue en juin 2024. Le certificateur a validé le renouvellement du label ISR pour trois ans supplémentaires, les objectifs fixés en 2021, en début de cycle, ayant été atteints.

Le fonds Opcimmo s'engage donc dans ce nouveau cycle de 3 ans (2024 - 2027) à démontrer l'atteinte de nouveaux objectifs, à savoir atteindre à minima la note seuil de 53/100 pour la poche dite best in progress (note mise à jour suite à l'évolution de la méthodologie de notation) et surperformer aux moins deux des neuf indicateurs de performance ESG à horizon 2027.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 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 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 l'assemblée générale à ses actionnaires



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

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

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



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

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.

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



Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

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

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

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

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

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

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

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

2) La notation des actifs du fonds OPCIMMO

La méthodologie de notation ESG des actifs immobiliers du fonds OPCIMMO a été revue en 2024 afin de préparer le nouveau cycle de labélisation. Ainsi, la notation a été enrichie de critères supplémentaires mais également par une pondération plus forte sur les thématiques à fort enjeu pour l’immobilier.

La nouvelle méthodologie repose toujours sur 14 thématiques et les les trois piliers ci-dessous :

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

- Environnement 1
- Social 2
- Gouvernance 3

L’échelle de score reste inchangée allant de 0 à 100. Cette note permet ainsi de classer les actifs de A à G , la meilleure note étant A (100).

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

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

- 1. A l’acquisition :** elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
 - Dans le cadre d’un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation du bien immobilier en tant qu’actif :
 - **“Best-in-progress”,** c’est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG,
 - **“Best-in-Class”,** c’est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l’immédiat.
 - Dans le cadre d’un fonds non labellisé, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.
- 2. En phase de gestion courante :** la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l’immeuble. Si la note de l’actif se détériore passant ainsi dans la catégorie des actifs “Best-in-progress” définie ci-avant, les équipes de gestion mettent en place un plan d’action pour porter la note de l’actif à un niveau acceptable ou arbitrent l’actif.

• Score ESG du Fonds OPCIMMO

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

Ainsi au 31/12/2024, OPCIMMO obtient le score ESG global de 52/100. Cette note marque le point de départ du nouveau cycle de labélisation.



En juin 2024, date marquant la fin du premier cycle de trois ans du Label ISR, le fonds OPCIMMO a procédé aux démarches nécessaires pour renouveler le label ISR pour 3 années supplémentaires.

Après analyse du portefeuille, compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce 1^{er} cycle et de la nouvelle méthodologie de notation, de nouveaux objectifs ont été définis pour les 3 prochaines années. L'ensemble des composantes du Label ISR ont été revues par l'auditeur qui a reconduit le Label.

Pour ce nouveau cycle de labélisation, une nouvelle note seuil a été définie, elle sera désormais de 53/100. La philosophie du Label ISR étant l'amélioration continue, il était, en effet, nécessaire de revoir la méthodologie pour intégrer de nouveaux enjeux ESG.

Pour rappel, la poche Best-in-Progress est composée des immeubles affichant une note inférieure à 53/100 lors du lancement du nouveau cycle de labellisation (juin 2024). Ainsi l'objectif sera de faire progresser la note moyenne de la poche Best-in-Progress pour qu'elle atteigne ou dépasse la nouvelle note seuil.



Les actifs dits Best-in-class

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.

Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG sur la durée voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.



Les actifs dits Best-in-Progress

correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds.

Ces actifs feront l'objet d'une réflexion autour de la mise en place d'un plan d'amélioration afin de contribuer à l'atteinte du niveau de performances ESG fixé pour le Fonds.

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

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

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

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

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

Les actifs les plus performants sont tous intégrés dans la poche Best-In-Class. Ci-dessous les fiches immeubles des 5 actifs les plus performants décrivant leurs points forts et les potentiels axes d'amélioration.

Tour Egée

9-11 Allée De l'Arche
92400 Courbevoie



Bureaux
53 121 m²

Score ESG
68/100
au 31/12/2024



Environnement : 65/100

Energie :

L'immeuble est connecté à un réseau urbain pour la production d'énergie pour le chauffage. Par ailleurs, l'immeuble dispose d'une équipe de maintenance pour suivre et améliorer les consommations d'énergie.

Social : 88/100

Accessibilité PMR* :

Les espaces de travail mais également sanitaires, cafeteria sont totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Mobilité douce :

Mise à disposition de bornes de recharges pour véhicules électrique ainsi que de racks à vélos pour favoriser les déplacements à moindre émission carbone.

Gouvernance : 54/100

Engagement des parties prenantes :

Un plan d'action sera déployé pour intégrer dans le contrat des prestataires intervenants au niveau de l'immeuble des clauses ESG en ligne avec la charte fournisseur d'Amundi Immobilier.

*Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Tour Majunga

10 rue Delarivière Lefoullon
92800 Puteaux



Bureaux
57 105 m²

Score ESG
66/100

au 31/12/2024



Environnement : 69/100

Eau :

Les équipements fournissant de l'eau aux utilisateurs de l'immeuble sont en majorité qualifiés d'hydro économe pour permettre de limiter les consommations d'eau.

Déchet :

Le management et le suivi de la volumétrie de déchets mis en place au niveau de l'immeuble permet de favoriser le tri des déchets produits par les utilisateurs.

Social : 73/100

Mobilité douce :

L'immeuble dispose de plusieurs équipements permettant aux utilisateurs de rejoindre leur espace de travail en vélo ou en voiture électrique.

Gouvernance : 54/100

Certification :

L'immeuble bénéficie de plusieurs certifications environnementales pour qualifier à la fois la conception de l'immeuble mais également l'exploitation.

(HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et BREEAM In-Use Excellent)

ORA

9 rue Emile Borel
75017 Paris



Bureaux
26 304 m²

Score ESG
63/100

au 31/12/2024



Environnement : 60/100

Energie :

L'immeuble dispose d'équipements favorisant un suivi et une maîtrise des consommations d'énergie.

Social : 69/100

Accessibilité PMR :

L'immeuble a été conçu pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder à l'ensemble des espaces dédiés aux utilisateurs.

Gouvernance : 63/100

L'immeuble bénéficie d'une triple certification BREEAM in Use de niveau excellent, HQE niveau Exceptionnel et d'un certificat LEED niveau Gold. Ces trois référentiels confirment la qualité intrinsèque de l'immeuble ainsi que du système de management du site.

Neuilly Ancelle

2 Rue Ancelle
92200 Neuilly sur Seine



Bureaux
17 226 m²

Score ESG
62/100

au 31/12/2024



Environnement : 63/100

Performance Energie/Carbone :

L'immeuble affiche une performance énergétique et carbone satisfaisante.

Social : 76/100

Santé et bien-être des occupants :

Les utilisateurs de l'immeuble bénéficie d'espaces de détente aménagés.

Accessibilité PMR :

Le déploiement de l'analyse ESG sur l'immeuble a permis de constater que l'immeuble répondait à l'ensemble des critères défini de notre méthodologie. Ainsi, l'immeuble dispose d'un aménagement adéquat pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite

Gouvernance : 46/100

Certifications :

L'immeuble Ancelle dispose d'une Certification Breeam In Use récompensant la qualité intrinsèque du bâtiment ainsi que la gestion du site.

Engagement des parties prenantes :

Le gestionnaire de biens en charge de l'immeuble a fait l'objet d'une notation ESG basée sur la prise en compte des 11 principes de notre charte fournisseur. Le gestionnaire obtient une excellente note. Par ailleurs, au cours des prochaines années, un travail sera mené pour intégrer des clauses ESG dans le contrat des prestataires intervenant au niveau de l'immeuble (mainteneur technique, ascensoriste, nettoyage, entretien des espaces vert, accueil).

Evidence -ZAC des Docks Saint-Ouen

Zac de Docks Parcelle N8
93400 Saint-Ouen



Bureaux
20 068 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2024



Environnement : 58/100

Energie :

La première année de pleine utilisation de l'immeuble est marquée par une consommation d'énergie performante. Cette performance est due aux qualités intrinsèques de l'immeuble mais également à une gestion optimisée des équipements.

Social : 80/100

Santé et bien-être :

Les aménagements des espaces détente au sein de l'immeuble offre aux utilisateurs un confort de travail.

Gouvernance : 54/100

Certifications :

Les enjeux ont été intégrés dès la phase de construction permettant ainsi à l'immeuble d'obtenir une double certification HQE (Haut Qualité Environnementale) au niveau Excellent et une certification BREEAM Excellent. En complément, un label portant spécifiquement sur la thématique énergie a été obtenu "Effinergie +".

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

Les actifs les moins performants sont intégrés dans la poche Best-In-Progress du fonds OPCIMMO. Pour rappel, l'objectif est de faire progresser la note moyenne de la poche Best-In-Progress pour qu'elle atteigne la note de 53/100 à l'issu du cycle de trois ans du label ISR.

The Square

Olbrachtova 2006/9
140 00 Prague République Tchèque



Bureaux
30 554 m²

Score ESG
24/100
au 31/12/2024



Environnement : 15/100

Énergie :

Une gestion optimisée des consommations pourrait être envisagée via la mise en place d'une GTB.

Eau :

L'installation de systèmes de gestion des fuites et de récupération des eaux pluviales pourrait être étudiée pour réduire l'impact environnemental.

Déchets :

L'aménagement d'un local pour le tri des déchets, avec un suivi mensuel, pourrait contribuer à une gestion plus efficace des flux.

Social : 47/100

Accessibilité PMR :

L'accessibilité pourrait être renforcée par l'ajout de rampes, ascenseurs et sanitaires adaptés.

Mobilité douce :

La création de parkings sécurisés pour vélos et l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques pourraient être envisagées.

Gouvernance : 20/100

Certifications :

L'obtention de certifications reconnues, telles que HQE ou BREEAM, pourrait renforcer la performance du bâtiment.

Contrats :

L'intégration de clauses ESG dans les contrats de maintenance pourrait garantir des engagements durables.

Activ-Center Bad Urach

Seilerweg 2 4 Allemagne



Commerce
5 641 m²

Score ESG

28/100

au 31/12/2024



Environnement : 27/100

Énergie :

Le suivi des consommations énergétiques pourrait être optimisé via une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB.

Eau :

Des dispositifs pour la récupération d'eau de pluie et une gestion proactive des fuites pourraient être envisagés.

Déchets :

Un local adapté pour le tri des déchets, accompagné d'un suivi mensuel, pourrait être mis en place.

Social : 40/100

Accessibilité PMR :

L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite pourrait être renforcée avec des rampes, sanitaires et ascenseurs adaptés.

Mobilité douce :

L'ajout de parkings sécurisés pour vélos et de bornes de recharge pour véhicules électriques pourrait favoriser une mobilité plus respectueuse de l'environnement.

Gouvernance : 15/100

Certifications :

La mise en place d'une certification environnementale généraliste telles que le BRREAAM In Use ou le HQE Exploitation, permettrait d'améliorer la qualité de gestion de l'immeuble et le confort des utilisateurs.

Contrats :

L'intégration de clauses ESG dans les contrats des prestataires serait pertinente pour encourager des pratiques durables.

Via del Corso

119-121 Rome Italie



Commerce
815 m²

Score ESG

30/100

au 31/12/2024



Environnement : 24/100

Eau :

La préservation de la ressource en eau est une des thématiques à travailler pour améliorer la note ESG de l'actif notamment grâce à l'installation d'équipement hydro économes dans les sanitaires.

Déchets :

La mise en place d'un tri au niveau de l'immeuble est une des composantes de la notation sur le pilier Environnement. L'amélioration du management des déchets avec la mise en place de bacs différenciés pour traiter les flux de déchets permettrait d'améliorer la notation ESG de l'immeuble.

Social : 37/100

Mobilité douce :

La mise en place de racks à vélos sécurisés et éclairés permettrait d'améliorer le score ESG de l'immeuble et favoriser les déplacements au travail avec des modes de transports moins émetteur en carbone.

Gouvernance : 34/100

Engagement des parties prenantes :

Pour favoriser la diffusion des engagements responsables d'Amundi Immobilier, l'ensemble de la chaîne de valeur pourra être impliquer notamment en intégrant des clauses ESG dans le contrat des prestataires, mais également en sensibilisant les locataires et en réévaluant les engagements ESG du gestionnaire de bien.

Neopark Warsaw

Cybernetyki 10 / Wynalazek 1
02-677 Varsovie Pologne



Bureaux
24 621 m²

Score ESG
30/100
au 31/12/2024



Environnement : 13/100

Énergie :

Un suivi précis des consommations d'énergie permettrait d'améliorer la connaissance de l'immeuble et déployer un plan d'action adapté pour améliorer ses performances énergétiques et carbone.

Eau :

L'installation d'équipements hydroéconomes est une action qui permettrait de favoriser la préservation des ressources en eau en réduisant les consommations des utilisateurs.

Gouvernance : 41/100

Engagement des parties prenantes :

Le plan d'action prévoit d'étendre la diffusion des principes responsables d'Amundi Immobilier aux prestataires intervenant au niveau de l'immeuble.

Social : 55/100

Mobilité douce :

L'installation de racks à vélo sécurisés ainsi que l'aménagement de vestiaires et de douches pour favoriser le déplacement au bureau moins émetteur en carbone.

Valentinshof

Caffamachereihe 8-10
20355 Hamburg Allemagne



Bureaux
17 660 m²

Score ESG
31/100
au 31/12/2024



Environnement : 23/100

Biodiversité :

Un audit écologique permettant d'identifier les espèces à protéger devra être lancé pour identifier les aménagements à réaliser pour préserver la biodiversité locale.

Eau :

Des équipements hydroéconomes pour limiter les consommations d'eau permettrait d'améliorer la note de l'immeuble.

Gouvernance : 32/100

Engagement des parties prenantes :

favoriser la diffusion des engagements responsables d'Amundi immobilier via l'intégration de clauses ESG dans le contrat des prestataires intervenants dans l'immeuble.

Social : 47/100

Installation d'équipements favorisant la mobilité douce tels que des racks à vélo ou bien des bornes de recharge pour véhicules électrique.

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

Cœur Défense

100 Esplanade du Général de Gaulle
92400 Courbevoie



Bureaux
170 271 m²

Score ESG
62/100

au 31/12/2024



Environnement : 61/100

Energie/Carbone :

L'actif Cœur Défense a été récompensé à plusieurs reprises du prix Cube attestant de son niveau de performance énergétique mais également le travail réalisé au niveau du site par l'équipe de maintenance.

Social : 79/100

Mobilité douce :

L'immeuble dispose d'un espace pour stationner en toute sécurité les vélos des locataires. L'espace de stationnement est complété par un vestiaire comprenant des casiers. Ces aménagements favorisent le recours à des moyens de déplacement moins émetteur de GES (Gaz à effet de Serre).

Gouvernance : 46/100

Engagement des parties prenantes :

Le prestataire chargé d'assurer la maintenance du site s'est engagé via la signature d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) à maîtriser et réduire les consommations au niveau du site. Ainsi, l'immeuble atteint dès à présent les objectifs 2030 fixés par le Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Tour Hekla

Rose de Cherbourg
92800 Puteaux



Bureaux
75 876 m²

Score ESG
58/100

au 31/12/2024



Environnement : 55/100

Performance Energie/Carbone :

Les enjeux Énergie et Carbone ont été considérés dès la phase de conception pour mettre à disposition un immeuble durablement performant notamment en surpassant de près de 50% les exigences de la Réglementation Thermique dite RT 2012.

Social : 67/100

Transports :

Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé. Parking vélos : des stationnements sécurisés sont mis à disposition des utilisateurs pour favoriser les déplacements moins émetteurs en carbone.

Gouvernance : 54/100

Engagement des parties prenantes :

Une maintenance multi technique est en place avec pour engagement de maîtriser et réduire les consommations énergétiques.

88 North

Riesstraße 8-26
Munich Allemagne



Bureaux
49 517 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2024



Environnement : 66/100

Le raccordement à un réseau de chaleur urbain permet d'assurer à l'immeuble une source d'énergie peu carbonnée.

Social : 73/100

Mobilité douce :

L'immeuble offre aux utilisateurs la possibilité de rejoindre leurs espaces de travail à vélo grâce à l'aménagement de stationnements pour vélos mais également des vestiaires et des douches. 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.

Gouvernance : 41/100

Certifications :

L'immeuble dispose d'une double certification, une première nommée LEED de niveau Gold, une certification généraliste valorisant l'intégration des enjeux ESG au niveau de l'immeuble. Et un Label Wiredscore, qui évalue la qualité de la connectivité aux réseaux de communication des espaces de travail.

Fitzwilliam 28

28 Fitzwilliam Street, Dublin 2 Irlande



Bureaux
12 577 m²

Score ESG
53/100
au 31/12/2024



Environnement : 53/100

Gestion de l'eau :

Le bâtiment est équipé d'équipements hydro-économiques (Chasse d'eau, robinets, urinoirs et douches).

Gestion des déchets :

Un composteur est mis à disposition des occupants.

Pollution :

Un système de détection automatisé des fuites de fluides frigorigènes par voyant est installé.

Social : 56/100

Accessibilité PMR :

L'ensemble des espaces de travail de l'immeuble sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Santé et bien-être :

L'immeuble répond à l'ensemble des critères de notation ESG portant sur la thématique sécurité des occupants. En effet, l'aménagement et les équipements installés permettent d'offrir aux utilisateurs de l'immeuble un espace de travail protégé.

Transports :

Un des axes d'amélioration identifié pour ce site est l'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique favorisant ainsi la réduction des émissions de carbone liées aux trajets domicile/travail.

Gouvernance : 49/100

Biodiversité :

Des clauses ESG particulières seront déployées dans le contrat du prestataire en charge des espaces verts pour favoriser l'utilisation de produits écolabellisés.

Pétrusse

24-26 Boulevard d'Avranches
Luxembourg



Bureaux
20 224 m²

Score ESG
52/100
au 31/12/2024



Environnement : 53/100

Energie/Carbone :

Améliorer le suivi et la maîtrise des consommations d'énergie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre lié à l'utilisation de l'immeuble par les locataires.

Social : 62/100

Transport :

Installation de bornes de recharge pour véhicule électrique pour favoriser les déplacements moins générateurs de carbone.

Transports :

La localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun. Par ailleurs, des dispositifs de stationnement de vélos sont disponibles favorisant ainsi la mobilité douce. Gouvernance :

Gouvernance : 41/100

Résilience :

Le bâtiment étant situé en zone urbaine dense, il est exposé aux phénomènes d'îlots de chaleur en période estivale ainsi qu'à la hausse de la température moyenne. Ce phénomène peut entraîner des appels de puissance supplémentaires en froid. Le bâtiment est aussi vulnérable aux inondations dues aux pluies. Il faudrait protéger les équipements en utilisant des matériaux résistants à l'eau.

Engagement des parties prenantes :

Agir sur la chaîne de valeur pour diffuser les engagements ESG

III – Le suivi de l’engagement ISR du Fonds OPCIMMO en 2024

1) Les neuf indicateurs ESG suivis sur OPCIMMO

Dans le cadre du renouvellement du label ISR la méthodologie de notation a été révisée notamment en intégrant de nouveaux critères de notation mais également en ajustant la pondération des thématiques selon le niveau de l'enjeu ESG.

Dans le cadre de sa politique ISR, le Fonds suit plus spécifiquement 9 indicateurs 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 9 indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance, sont indiquées la note obtenue par OPCIMMO et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

■ Pour les 2 premiers enjeux, la référence est celle de l'index énergétique et carbone Deepki comparateur international des performances ESG des actifs "réels".

■ Pour les 7 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 norme disponible sur ces enjeux.

Notes obtenues au 31/12/2024 par OPCIMMO sur les 9 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance

L'historique du cycle précédent n'apparaît plus dans ce rapport car l'année 2024 marque le départ d'un nouveau cycle reposant sur une nouvelle méthodologie de notation et de nouveaux objectifs.

1 Enjeu énergétique



158 kwh/m² par an en 2024
(132 kwh/m² par an en 2023)
Note OPCIMMO

163 kwh/m² par an
Note référence Index
énergétique Deepki*

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

► Au 31/12/2024, la moyenne des performances énergétiques des immeubles d'OPCIMMO est de **158 kwh/m² par an**. Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index DEEPI, attribue une performance énergétique de 163 kwh/m² par an. Le Fonds OPCIMMO est donc légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index DEEPI.

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

2 Enjeu carbone



31 kgCO2/m² au 31/12/2024
(25 kgCO2/m² en 2023)
Note OPCIMMO

33 kgCO2/m²
Note référence
Index carbone Deepki*

► 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 31/12/2024, la moyenne des performances carbonées des immeubles d'OPCIMMO est évaluée à **31 kgCO2/m²** et par an. Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index DEEPI attribue une performance carbone de 33 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 l'index DEEPI.

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

3 Enjeu mobilité



84

Note OPCIMMO

78

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.

► 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 84/100 : 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.

4 Enjeu Parties Prenantes



68

Note OPCIMMO

78

Note référence
Amundi Immobilier

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

La note de 68/100 à l'échelle du Fonds OPCIMMO traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers.

Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier. Amundi Immobilier a engagé un dialogue avec l'ensemble des property managers au cours de l'année écoulée.

5 Enjeu Énergies Renouvelables



16

Note OPCIMMO

38

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 16 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 faible 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.

6 Enjeu Potentiel d'accueil de la biodiversité



46
Note OPCIMMO

15
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 46/100 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.

7 Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge



38
Note OPCIMMO

42
Note référence
Amundi Immobilier

► Cet indicateur vise à suivre la capacité de l'immeuble à proposer des bornes de recharges pour véhicules électriques. Le fonds OPCIMMO atteint la note de 38/100, ce qui est donc inférieur à l'indice de référence fixé à 42/100. Au cours des prochaines années, des actions seront menées pour améliorer ce score.

8 Enjeu résilience aux changements climatiques



67
Note OPCIMMO

67
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 67/100 car des plans d'aménagement devront être déterminés pour améliorer la résilience des immeubles exposés aux risques climatiques.

9

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

**80**

Note OPCIMMO

73Note référence
Amundi Immobilier

► Cet indicateur vise à mesurer la capacité de l'immeuble à être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) à travers des aménagements des espaces et des équipements (ascenseurs, passerelles,...). Le fonds OPCIMMO obtient la note 80/100 et est donc supérieur à l'indice de référence.

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

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

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

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

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

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

Pour Opcimmo : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise entre 50 et 75 correspond à une exposition moyenne aux risques liés aux changements climatiques et une note comprise entre 25 et 49 correspond à une exposition faible à ces risques.

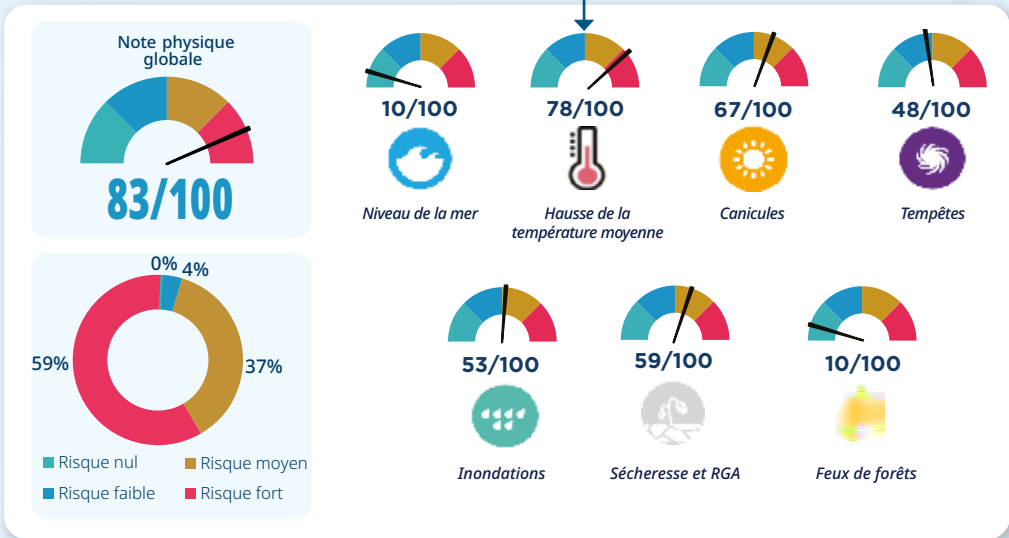
OPCIMMO a un risque fort.

2 Le risque de la hausse de température est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques climatiques identifiés dans ce tableau pour obtenir la note finale de 83/100.

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

1 La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique d'OPCIMMO est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 7 aléas climatiques.

Il s'agit ici du risque de la hausse de la température évalué à 78/100.



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

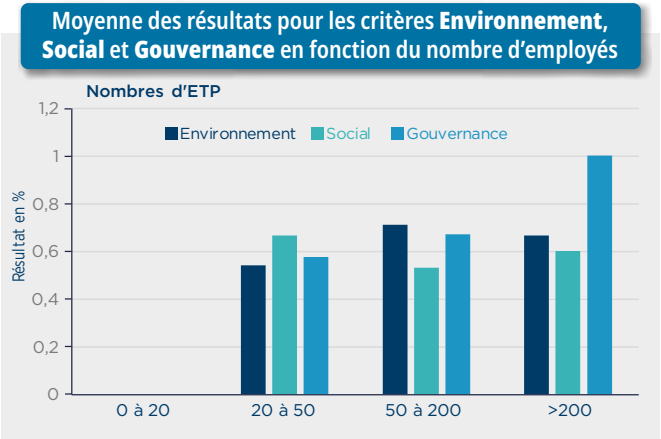
Depuis 2021, Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement a destination des principales parties prenantes (Property Manager⁽¹⁾, Facility Manager⁽²⁾ et Promoteurs) pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur des enjeux Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ESG). Cette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

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

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

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

Le graphique ci-après représente le résultat moyen des gestionnaires pour les critères Environnement, Social et Gouvernance. Le critère environnement est moins bon dans les petites structures. Tandis que le volet social est plutôt satisfaisant.



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

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

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	19	19	100,00 %
Facility Manager	73	85	85,88 %
Promoteurs	n.c	n.c	n.c

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

⁽¹⁾ Gestionnaire immobilier.
⁽²⁾ Planifie les interventions des équipes de maintenance et des prestataires.

AU POSTE DE TRAVAIL

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

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

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

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

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

50 mails par jour = **18 km en voiture** en consommation de CO2.

À LA PHOTOCOPIEUSE

16 % des impressions ne sont jamais lues.

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

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

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

COMMENT AGIR ?

- > **Paramétrer la mise en veille** rapide de l'imprimante
- > **Privilégier les impressions en N&B**
- > **Limiter le volume d'impression :** impressions recto verso et si possible plusieurs pages par feuille A4.
- > **Utiliser du papier recyclé.**
- > **Éviter les erreurs d'impression :**

utiliser le mode "Aperçu avant impression" afin de vérifier la mise en page, définir la zone d'impression pour un fichier Excel. Vérifier le format d'impression.

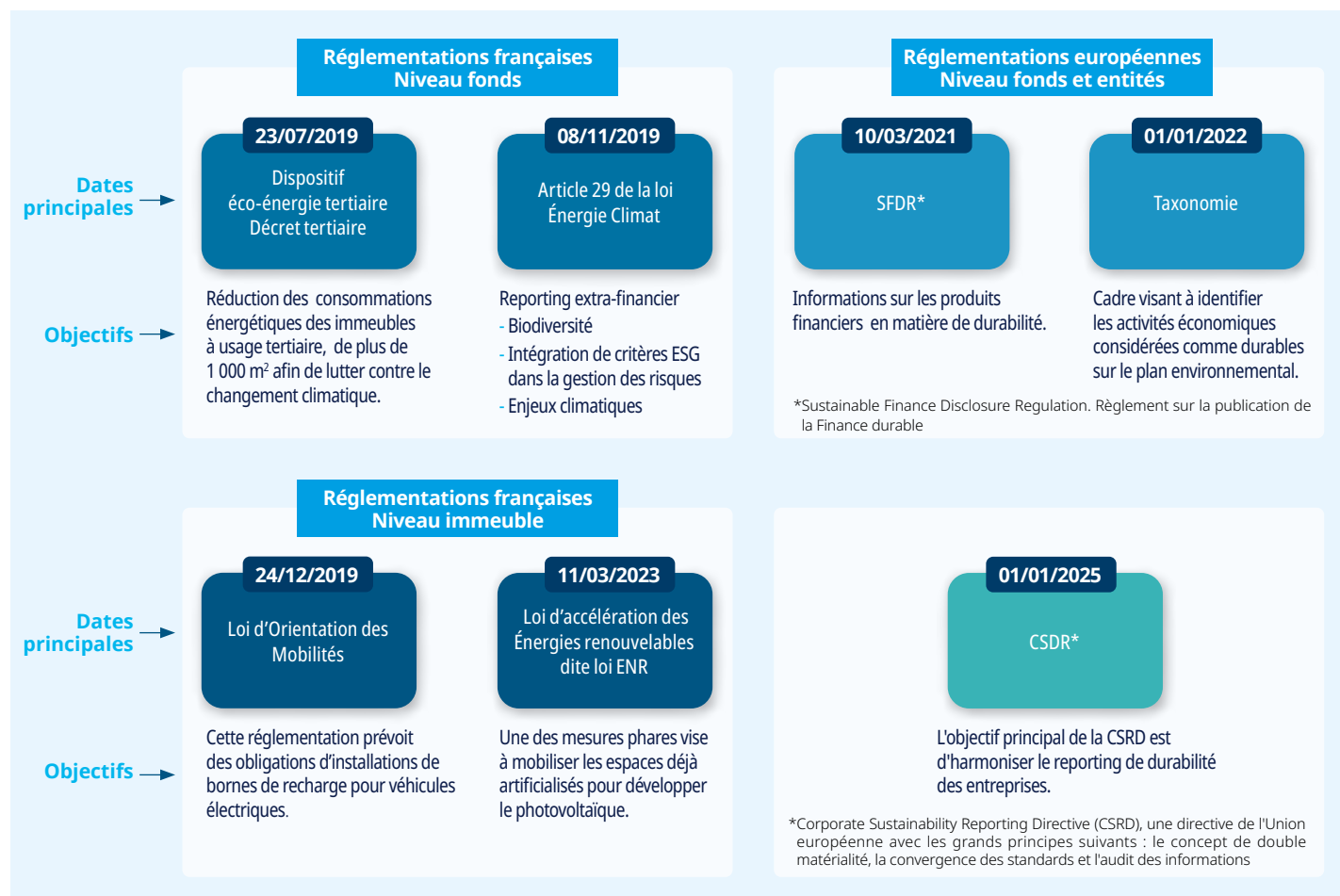
> **Préférer la photocopie à l'impression** pour la production en grandes quantités.

Au niveau d'Amundi Immobilier, le guide éco-geste a été communiqué par 26 Property Managers à l'ensemble des locataires des immeubles sur lesquels ils interviennent.

IV - Un cadre réglementaire pour soutenir la finance durable

Des politiques publiques françaises et européennes pour favoriser le développement d'une économie plus durable.

Elles exigent plus de transparence vis-à-vis des investisseurs sur les actions engagées par les acteurs financiers en matière de durabilité.



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

Le décret du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire", pris pour l'application de la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN", est entré en vigueur le 1^{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, elle déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, étape déterminante pour suivre précisément la consommation énergétique des bâtiments et, définir la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant les années 2022 et 2023 sur le parc d'actifs du Fonds afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre pour réduire la consommation énergétique des bâtiments (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...).

Les actions associées sont en cours de déploiement et s'étalent sur plusieurs exercices depuis 2023.

2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

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

Ces audits énergétiques ont été réalisés sur une majorité du parc immobilier permettant une première collecte d'information et l'identification des travaux d'amélioration à mettre en place pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique fixés par le Décret Eco Energie Tertiaire. Plus largement, cette démarche de fiabilisation de l'information sur l'ensemble du patrimoine sous gestion servira notamment à calibrer les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des fonds sous gestion afin de les aligner avec les enjeux climatiques actuels. Une fois définis ces objectifs seront communiqués soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1.5°C) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

Face au besoin de faire émerger des indicateurs d'impacts communs, Amundi Immobilier a pris part, en tant que membre fondateur, au programme de recherche sur l'empreinte Biodiversité des bâtiments (BIG - <http://biodiversity-impulsionsgroup.fr/>) lancé fin 2021. Le groupe de travail réunit des acteurs de l'immobilier afin de construire un référentiel commun d'analyse sur les principaux impacts du secteur de l'immobilier sur la biodiversité. Le groupe de travail du BIG a déterminé quatre axes majeurs qui structureront la démarche d'intégration des enjeux de biodiversité dans la gestion d'actifs immobiliers :

- La sensibilité écologique d'un site combine les indicateurs d'état de la biodiversité et les pressions exercées sur la biodiversité en fournissant une information sur l'environnement autour du bâtiment ou du projet⁽¹⁾
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant décrit ci-dessous⁽²⁾
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement⁽³⁾
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment évaluent la contribution d'un site par rapport à la présence d'éléments de nature à répondre aux défis sociétaux d'un territoire. Les trois co-bénéfices retenus étudiés sont : rafraîchissement⁽⁴⁾, Gestion des eaux pluviales⁽⁵⁾, Santé et bien-être⁽⁶⁾.

Ce groupe de travail a permis de créer un outil, nommé BIODI-Bat, en libre accès sur la plateforme R4RE. BIODI-BAT, est donc un outil qui permet d'obtenir une évaluation par immeuble pour chacun des indicateurs ci-dessous et offrir une solution de pilotage d'une stratégie de préservation de la biodiversité.

En remplissant les informations demandées dans la plateforme, l'utilisateur obtient le résultat de chaque indicateur et sous indicateurs. Il a pour but d'être un outil de pilotage de stratégie biodiversité.

Dans le cadre de son analyse ESG, Amundi Immobilier a intégré dans sa méthodologie de notation les enjeux biodiversité à travers trois indicateurs :

- **Le calcul du coefficient d'emprise au sol,**
- **La prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale** via les types d'aménagements floristiques et faunistiques.

Ces deux indicateurs sont suivis uniquement pour les actifs appartenant aux fonds utilisant la méthodologie de notation 2021-2024.

- **Le potentiel d'accueil de la biodiversité.** Suite à la mise à disposition de l'outil Biodi-Bat, la méthodologie de notation ESG d'Amundi Immobilier a évolué pour prendre en compte la note de potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment. Il s'agit d'évaluer les caractéristiques des bâtiments ainsi que sa parcelle pour comprendre si la configuration maximise ou réduit la capacité d'accueil de la biodiversité. Cette évaluation prend en compte 3 composantes de l'immeuble :

- **Le bâti et la structure** : 3 caractéristiques (toiture et façade végétalisées et surface vitrée) intrinsèque du bâtiment incluant le gros œuvre et l'enveloppe,
- **Les espaces extérieurs** : 5 caractéristiques (espace imperméable et semi perméable, espace de pleine terre, espace sur dalle, milieux humide, perméabilité) des espaces extérieurs au sol disponible sur la parcelle,
- **Les pratiques de gestion** : 5 caractéristiques (flore, faune, déchets, éclairage et eau) des usages et pratiques qui sont faits du bâtiment et de ses espaces extérieurs, par les gestionnaires et usagers.

Ce dernier indicateur est donc suivi pour les actifs des fonds utilisant la nouvelle méthodologie de notation créée en 2024.

Amundi Immobilier a intégré en 2024 plus de 250 immeubles ce qui a permis d'obtenir une cartographie des fonds immobiliers. Cette cartographie permettra de définir des plans d'actions adaptés aux immeubles présentant de forts enjeux biodiversité.

(1) Pour en savoir plus : [Référentiel - Indicateur d'état de la biodiversité](#)

(2) Pour en savoir plus : [Référentiel - Potentiel d'accueil de la biodiversité](#)

(3) Indicateur encore en cours de développement

(4) Pour en savoir plus : [Référentiel - Rafraîchissement](#)

(5) Pour en savoir plus : [Référentiel - Gestion des eaux pluviales](#)

(6) Indicateur encore en cours de développement

(7) Pour en savoir plus : <https://biodiversity-impulsion-group.fr/biodi-bat/>

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

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

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

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

4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

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

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

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

I - ANNEXE

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

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

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

- **DÉNOMINATION DU PRODUIT :**
OPCIMMO
- **IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE :**
9695006KNS0U1WJK9N48

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
☒ ☒ ☐ Oui	☒ ☐ ☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____ %	☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 44,4 % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social. ☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)



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

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion. Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille. L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit OPCIMMO s'est fixé une note dite « seuil » de 53/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	> 53/100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	< 53/100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds.

Le produit met en œuvre des plans d'amélioration des actifs qui vise à faire évoluer les actifs de la poche Best-in-progress afin d'améliorer les performances ESG globales du produit.

En parallèle, la notation ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs activités sur les facteurs de durabilité. Cette analyse évalue ainsi leurs comportements Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

Concernant la poche financière :

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

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

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

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

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

I - ANNEXE (SUITE)

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?

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

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

Aspects environnementaux :

- Energie
- Intensité carbone
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Sécurité

Aspects gouvernances :

- Audit technique
- Certifications environnementales
- Contrats Prestataires
- Résilience au changement climatique
- Engagement des parties prenantes (note PM)

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

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 52/100.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 9 indicateurs suivants au 31/12/2024 :

- 1 La performance énergétique kwh/m² : 158 kwh/m²
- 2 La performance carbone kgCO2/m² : 31 kgCO2/m²
- 3 Mobilité : 84/100
- 4 Parties prenantes : 68/100
- 5 Energies renouvelables : 16/100
- 6 Potentiel d'accueil de biodiversité : 46/100
- 7 Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge : 38/100
- 8 Résilience aux changements climatiques : 67/100
- 9 Accessibilité PMR : 80/100

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Une nouvelle méthodologie a été lancée en juin 2024 ainsi les indicateurs des années précédentes ne sont pas comparables avec les indicateurs calculés au 31/12/2024.

I - ANNEXE (SUITE)

Les principales incidences négatives

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

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

S'agissant de la poche immobilière :

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

S'agissant de la poche financière :

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

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

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

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

S'agissant de la poche immobilière :

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

S'agissant de la poche financière :

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

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

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

I - ANNEXE (SUITE)



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

S'agissant de la poche immobilière : Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion de la SPPICAV les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'est appuyé sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier a surveillé en permanence tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données étaient disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps. Amundi Immobilier a pratiqué en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le property manager au moyen d'un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement de ces prestataires. L'objectif de l'engagement étaient double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

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

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

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

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter la Déclaration du Règlement SFDR disponible sur www.amundi.fr.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Au cours de l'exercice 2024, aucun nouvel investissement immobilier n'a été réalisé. Ci-dessous la liste des immeubles les plus importants en valeur au 31 décembre 2024.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024**

Immeuble	Typologie	Poids dans le portefeuille (%)	Pays
Cœur Défense	Bureaux	7,6 %	France
Tour Hekla	Bureaux	5,8 %	France
88 North Munich	Bureaux	5,6 %	Allemagne
Fitzwilliam 28	Bureaux	4,1 %	Irlande
Espace Pétrusse	Bureaux	4,0 %	Luxembourg

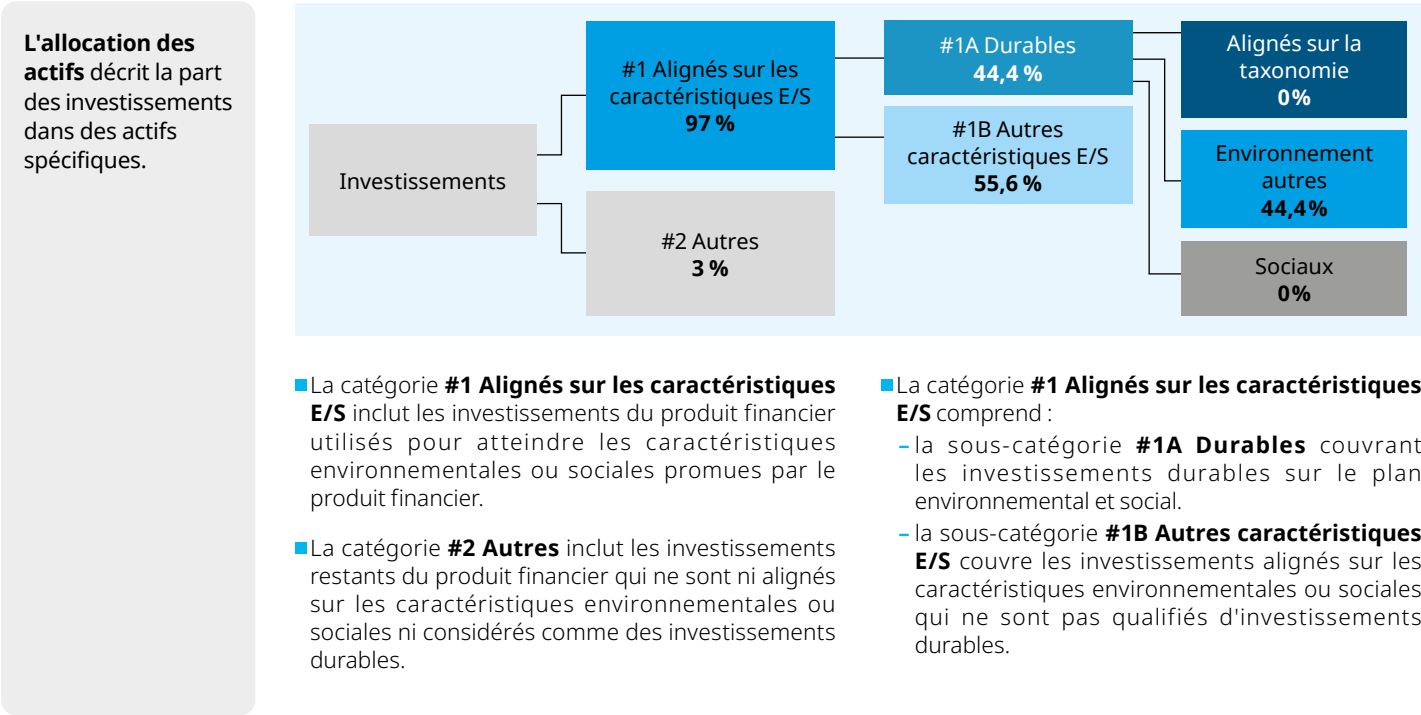
I - ANNEXE (SUITE)



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

Étant donné que les exigences de déclaration périodique du Règlement SFDR sont entrées en vigueur en janvier 2023 et que tous les fonds sous-jacents externes n'ont pas encore effectué leur déclaration conformément à ces exigences, certaines données relatives à ces fonds n'étaient pas disponibles aux fins du présent rapport.

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

Typologie	Poids dans le portefeuille (%) *
Bureaux	73,52 %
Commerces	11,00 %
Hôtel	6,79 %
Santé	5,29 %
Parc d'activité	3,39 %

*Données arrondies à 0,01 % près.

I - ANNEXE (SUITE)

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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



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

Des données fiables concernant la Taxinomie n'étaient pas disponibles au cours de la période.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

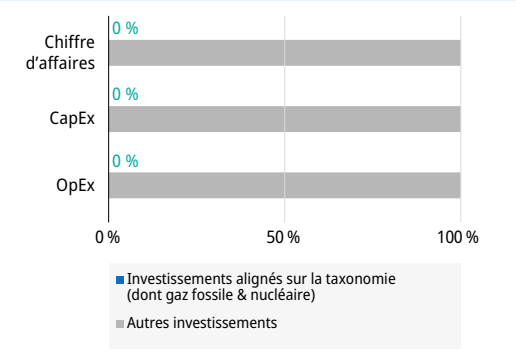
- ☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

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

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

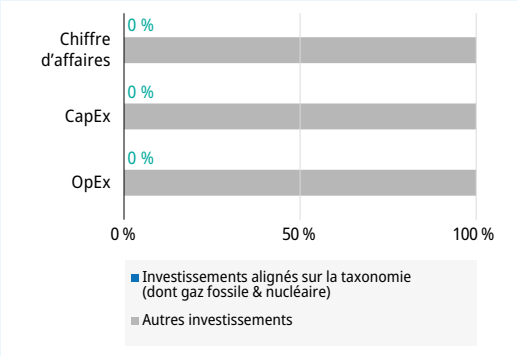
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*

0% car les données ne sont pas encore disponibles



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*

0% car les données ne sont pas encore disponibles



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

I - ANNEXE (SUITE)

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

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

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

Aucune donnée fiable concernant les activités dites « transitoires et habilitantes » n'était disponible au cours de la période.

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

Aucune donnée fiable concernant la taxonomie européenne n'était disponible au cours des périodes de référence précédentes.



Le symbole représente des

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



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie était de **44,4 %** à la fin de la période.



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

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



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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les investissements ne répondant pas aux critères d'un investissement durable au sens d'Amundi Immobilier.

Dans la mesure où la stratégie d'investissement du produit s'applique aux actifs concernés par la catégorie « autres », la stratégie extra-financière du produit décrite précédemment s'applique également à eux.

I - ANNEXE (SUITE)



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

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

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

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



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

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



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

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 Wirescore : 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 2024 D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ

A. Présentation du Groupe OPCIMMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Les choix sectoriels

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

II. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

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

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

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/0 (la moins bonne). Cette notation est effectuée une première fois dans le cadre des diligences d'acquisition de l'immeuble puis renouvelée régulièrement. Elle permet d'établir un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'immeuble aux principaux risques de durabilité et à assurer l'amélioration de la note dans le temps. Au moins 90 % des immeubles détenus dans le portefeuille bénéficient d'une notation ESG.

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

- La SPPICAV s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille ;
- Les projets de végétalisation menés sur les actifs du fonds accorderont une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains ;

- L'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs entre dans les objectifs de la SPPICAV ;
- La SPPICAV visera à établir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive à des pratiques immobilières durables.

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

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

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

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

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

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

3. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

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

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

La gestion intègre des critères ESG dans l'analyse et la sélection des actifs. L'analyse ESG est réalisée par l'équipe d'analystes ESG d'Amundi AM. Elle 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.

Deux méthodologies de notation ESG distinctes ont été développées, une pour les entreprises émettant des instruments cotés et une pour les entités souveraines.

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.

Le processus de sélection s'appuie sur des analyses quantitatives et qualitatives des OPC réalisées par une équipe dédiée à la sélection d'OPC. L'équipe de gestion sélectionne les fonds en fonction du couple rendement/risque, des anticipations de marché, des contraintes et objectifs de l'OPC et de son intégration des critères ESG.

I. Actions

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

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

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

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

II. Produits de taux et trésorerie

La SPPICAV peut investir dans tous types de titres de 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

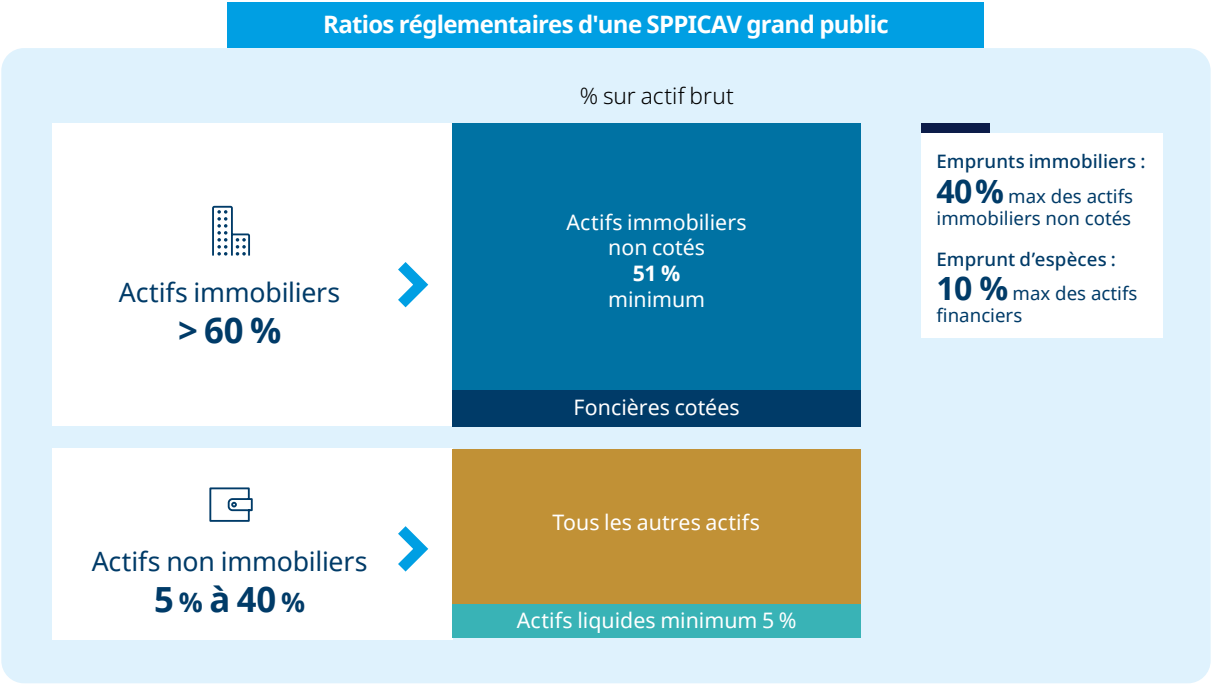
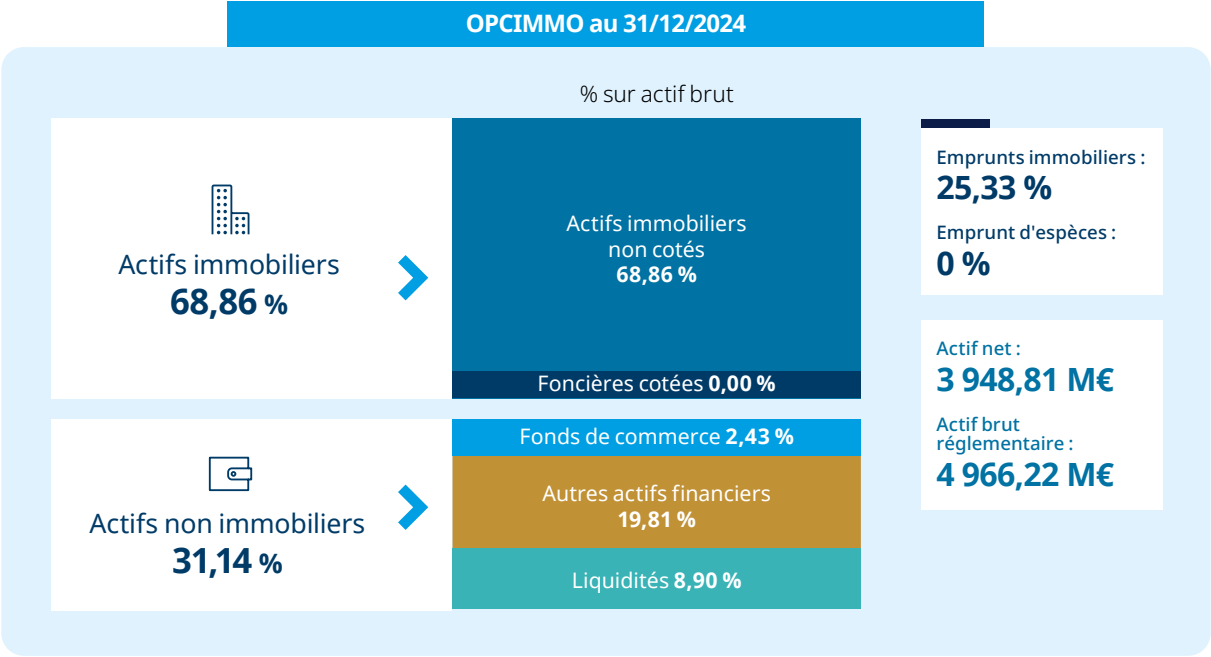
Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides (limités à 40 % de l'actif de la SPPICAV) tels que visés aux 8° et 9° de l'article L. 214-36 et R.214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

- La SPPICAV peut effectuer des dépôts d'une durée maximale de 12 mois dans le cadre d'une convention écrite avec un établissement de crédit répondant aux critères réglementaires définis 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 du Fonds OPCIMMO au 31/12/2024 par rapport aux ratios réglementaires OPCI



5. Éléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2024 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement avec des marchés cibles et une diversification géographique et sectorielle :

- Les marchés cibles : France et Allemagne

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

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

- pour une répartition des risques renforcée :

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

- La diversification sectorielle :

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

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

6. Événements significatifs de l'exercice 2024

La performance d'OPCIMMO en 2024, s'établit à -8,13 % dividendes réinvestis contre -11,84 % en 2023. 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 globale de -11,27 %. Cette dernière s'explique par la trajectoire baissière de la valeur des actifs immobiliers européens constatée sur le marché. On notera toutefois que les rendements locatifs, stables par rapport à 2023, jouent un vrai rôle d'amortisseur face à la baisse de la valorisation des actifs immobiliers.

La poche financière quant à elle, composée de fonds monétaires et obligataires courts (6 à 12 mois) présente une performance globale positive grâce à la bonne tenue du marché monétaire et obligataire sur l'année 2024

Sur 2024, OPCIMMO a procédé à 5 arbitrages permettant de cristalliser la valeur créée sur certains actifs.

Pour rappel, le prospectus a été modifié en mai 2023 lors de l'Assemblée Générale afin d'intégrer la possibilité de mise en place d'un mécanisme de plafonnement des demandes de rachat en cas de circonstances exceptionnelles. Ce mécanisme n'a pas été mis en œuvre sur l'exercice 2024.

Exposition immobilière

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 48,1 %, en Allemagne pour 25,4 %, au Pays-Bas pour 8,0 %, en Italie pour 4,6 % et dans les autres pays européens pour 13,8 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 73,5 % de bureaux, 11,0 % de commerces, 6,8 % d'hôtellerie, 5,3 % dans le secteur de la santé et 3,4 % de locaux d'activités.

Exposition financière

La poche financière est structurée autour de 2 poches depuis la cession de la poche d'actions foncières en 2023 :

- une poche taux qui affiche une performance de +4,52 % ;
- une poche composée d'investissements monétaires, essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, avec une performance de +4,24 %.

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 2025

Pour l'année 2025 l'objectif du Fonds sera de maintenir sa diversification géographique à l'international et sectorielle.

Suite au renouvellement du label ISR en 2024, OPCIMMO poursuivra en 2025 le déploiement d'un plan ambitieux de valorisation de son portefeuille, en ligne avec ses objectifs ISR et le renouvellement de son label à la prochaine date anniversaire en 2027.

B. Patrimoine immobilier du Fonds

1. Etat des actifs immobiliers (hors participations)

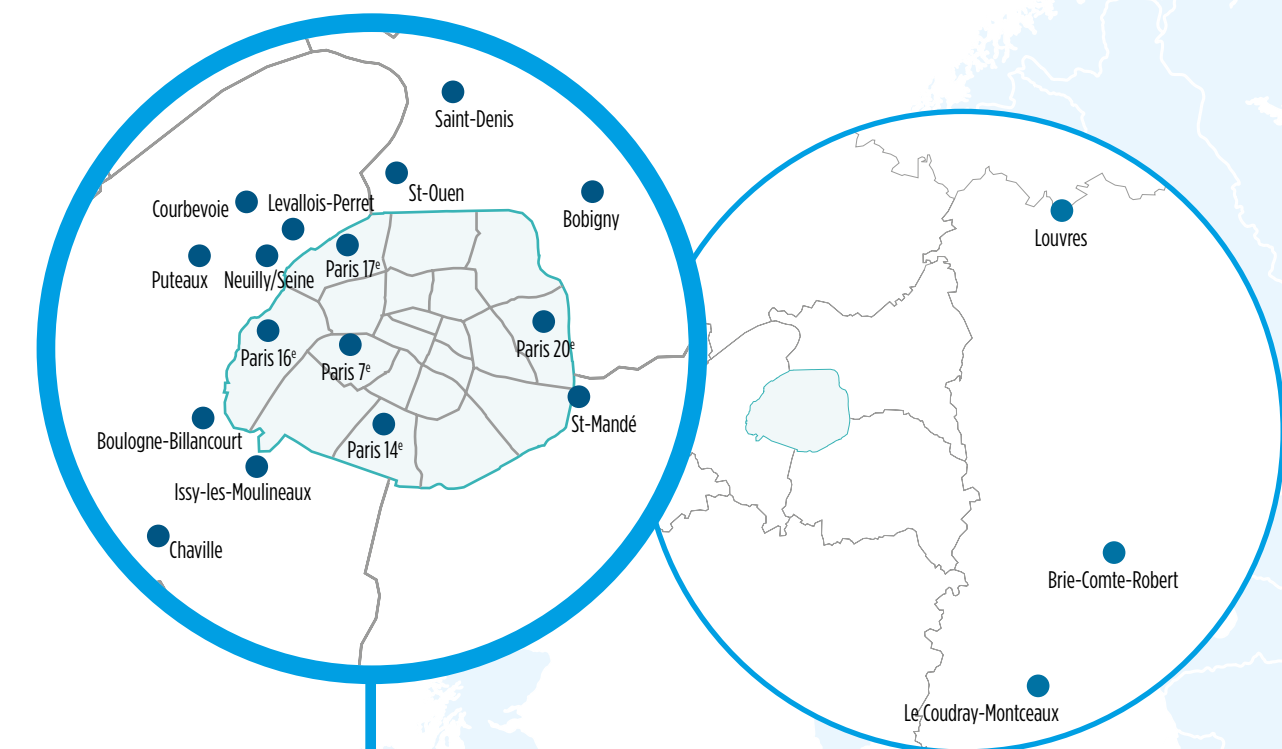
Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m²	Mode de détention
France									
CAP 14	1	Paris - 75014	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	29/11/2011	100%	Bureaux	8 372	Direct
Paris Saint Didier	1	Paris - 75016	16, 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
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
Saint-Mandé	1	Saint-Mandé - 94160	2 avenue Pasteur	2020	27/06/2017	50%	Bureaux	20 653	Direct
Les Docks Marseille	1	Marseille -13002	10 place de la Joliette	1858 - 2015	29/09/2017	50%	Bureaux/ Commerces	62 653	Indirect
Evidence	2	Saint-Ouen - 93400	ZAC des Docks	2021	19/10/2017	24%	Bureaux	35 547	Indirect
Cœur Défense	1	Courbevoie - 92400	5-7 place de la Défense	2001	30/10/2017	20%	Bureaux	182 760	Indirect
Tour Hekla	1	Puteaux - 92800	Rose de Cherbourg	2022	13/12/2017	44%	Bureaux	75 876	Indirect
Lot 103 - Les Docks	1	Marseille 13002	10 place de la Joliette	2018	15/03/2018	100%	Commerces	65	Direct
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 Près	2020	15/07/2019	31%	Parcs d'activités	36 000	Indirect
Coudray	1	Le Coudray-Montceaux - 91830	11 Rue des Haies Blanches	2020	16/07/2019	31%	Parcs d'activités	52 312	Indirect
Louvres	1	Louvres - 95380	Zac de la Butte aux bergers	2020	17/07/2019	31%	Parcs d'activités	28 162	Indirect
Westbridge	1	Levallois-Perret - 92300	194 avenue Anatole France	2021	20/10/2019	19%	Bureaux	28 000	Indirect
Tango	38	Lyon - 69000	Multiple	NC	27/12/2019	20%	Commerces/ Bureaux	71 744	Indirect
Jardins du Lou 3 et 4	2	Lyon - 69007	60 Avenue Tony Garnier	2019 - 2020	17/01/2020	100%	Bureaux	7 208	Indirect
Curve	1	Saint - Denis 93000	Rue du Landy	2020	15/10/2020	100%	Bureaux	23 372	Indirect
Le Havre	1	Le Havre - 76600	Port du Havre	2019	01/07/2020	31%	Logistique	48 742	Indirect
Heudebouville	1	Heudebouville - 27400	ZAC Ecoparc III	2022	09/12/2020	31%	Logistique	69 035	Indirect
Chaville	1	Chaville - 92370	1383 avenue Roger Salengro	NC	23/12/2020	31%	Commerces	5 892	Indirect
Puteaux	1	Puteaux - 92800	111-115 rue Jean Jaurès	NC	23/12/2020	31%	Commerces	6 328	Indirect
Marcq	1	Marcq-en-Barœul - 59700	1002 avenue de la République	NC	23/12/2020	31%	Commerces	10 578	Indirect
Besançon	1	Besançon - 25000	Rue André Breton	2019	23/12/2020	31%	Commerces	11 066	Indirect

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m²	Mode de détention
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									
NierdernStrasse	1	Hambourg - 20095	Niedernstrasse 10	1926	30/12/2013	100%	Bureaux/ Commerces	4 266	Direct
88 north	1	Munich - 80992	Riesstrasse 16	2014	21/05/2015	89%	Bureaux/ Commerces	48 324	Indirect
Nord 1	1	Francfort - 60327	Europa Allee 12-22	2010	29/10/2015	90%	Bureaux	23 151	Indirect
THA 50	1	Francfort - 60486	Theodor-Heuss-Allee 50	2003 - 2004	15/02/2016	51%	Bureaux	31 889	Indirect
Bad Urach	1	Bad Urach - 72574	Seilerweg 2 + 4	2013	09/06/2016	90%	Bureaux/ Commerces	5 634	Indirect
Rotenburg	1	Rotenburg - 36199	Waldweg 5	2013	09/06/2016	90%	Commerces	8 696	Indirect
Mosbach	1	Mosbach - 74821	Gartenweg - An der Bachmühle 5	2015	09/06/2016	90%	Bureaux/ Commerces	7 785	Indirect
Bad Mergentheim	1	Bad Mergentheim - 97980	Johann-Hammer-Strasse 1 + 23	2013	05/07/2016	90%	Commerces	15 476	Indirect
Rocket Tower	1	Berlin - 10969	Charlottenstrasse 4	1960 - 1990	01/02/2017	51%	Bureaux/ Commerces	28 000	Indirect
Telekom Campus	1	Hambourg - 22297	Überseering 2	2016	31/03/2017	50%	Bureaux	32 978	Indirect
Allianz	1	Hambourg - 22297	Kapstadtring 2	1966-1968	28/04/2017	50%	Bureaux	41 256	Indirect
Schillerhaus	1	Frankfurt am Main - 60313	Schillerstrasse 18-22	2003	15/03/2019	100%	Bureaux	12 709	Indirect
Valentinshof	1	Hambourg - 20355	Caffamacherreihe 8-10	2000	17/03/2019	100%	Bureaux	17 681	Indirect
BBW 1 & 2	2	Francfort - 60487	Gräfrstrasse 103-109 / Wildunger Strasse 7-9	2000	31/01/2018	10%	Bureaux	36 930	Indirect
Zalando Lahr	1	Lahr - 77933	Einsteinallee 26	2016	01/03/2020	31%	Logistique	130 435	Indirect
Grand Central	1	Frankfurt am Main - 60327	Adam Riese Strabe - 30	2020	27/11/2020	40%	Bureaux	45 660	Indirect
Pays-Bas									
De Rotterdam	1	Rotterdam - 3072	Wilhelminakade 143 -179	2013	02/06/2016	30%	Bureaux/ Commerces/ Hôtel	89 100	Indirect
Atrium	3	Amsterdam - 1077 ZX	Strawinskylaan 3001	1970 - 2017	31/10/2017	25%	Bureaux	59 044	Indirect
The Cloud	1	Amsterdam - 1097 DP	Meester Treublaan 7	1983 - 2017	15/12/2017	51%	Bureaux	23 807	Indirect
Max & moore	1	Amsterdam	Asterweg 15	2022	21/07/2020	64%	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
IMMO CARE	65	France	Participation	29/07/2016	20 %	Santé	596 582
ENZA RE	4	Berlin et Cottbus, Allemagne	Fonds ou équivalent	31/12/2014	26 %	Bureaux/Commerces/Hôtel	67 603
Realitni	5	Prague, République tchèque	Fonds ou équivalent	31/12/2015	19 %	Commerces	78 635
Nexus 2	2	Milan et Rome, Italie	Fonds ou équivalent	20/02/2018	100 %	Bureaux/Commerces	7 905
Fitzwilliam	1	Dublin, Irlande	Fonds ou équivalent	10/12/2021	100 %	Bureaux	12 599
Realti	n/a	Allemagne, Pays-Bas	Fonds ou équivalent	28/01/2022	44 %	Bureaux	7 906

Présence géographique en Europe



	France	48,11 %
	Allemagne	25,41 %
	Pays-Bas	8,05 %
	Italie	4,62 %
	Luxembourg	3,59 %
	Irlande	3,67 %
	Autriche	2,35 %
	République Tchèque	0,50 %
	Pologne	0,29 %



2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2024

Raison sociale	% de détention au 31/12/2024	% de détention au 31/12/2023	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2024	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2024	Activité de la filiale
SHTE	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Société liquidée en juin 2024
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	148 552 811 €	23 965 804 €	5 509 341 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	0,00 %	20,26 %	nc	nc	nc	Détention de galeries commerciales en France (société vendue en mai 2024)
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	12 274 600 €	651 485 €	-40 238 288 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	0,00 %	60,00 %	0 €	0 €	0 €	Société liquidée en décembre 2024
SCI HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	279 400 €	-12 923 €	-29 776 €	En cours de dissolution à la suite de la cession de l'actif
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	78 800 000 €	12 113 971 €	4 792 263 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	13 000 000 €	12 846 245 €	-26 580 750 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	19,79 %	19,79 %	272 294 575 €	104 329 138 €	71 989 161 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00 %	100,00 %	1 767 000 €	0 €	-302 172 €	En cours de dissolution à la suite de la cession de l'actif
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	51 817 600 €	37 052 819 €	-32 420 891 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34 %	21,34 %	35 149 871 €	0 €	215 090 €	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00 %	50,00 %	11 068 000 €	9 526 377 €	772 768 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92 %	94,92 %	99 956 €	3 380 442 €	27 618 231 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SAS Red Park Marseille	0,00 %	94,84 %	0 €	0 €	0 €	Détention du parc d'activités de Marseille (société vendue en juillet 2024)
SAS Red Park Vitrolles	0,00 %	94,78 %	0 €	0 €	0 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles (société vendue en juillet 2024)
SAS Red Park Isle d'Abeau	0,00 %	94,85 %	0 €	0 €	0 €	Société liquidée en décembre 2024
SAS Red Park Limonest	0,00 %	94,86 %	0 €	0 €	0 €	Détention du parc d'activités de Limonest (société vendue en juillet 2024)
SCI Parc Avenue	45,00 %	45,00 %	6 835 800 €	0 €	-1 195 €	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00 %	50,00 %	581 406 €	17 003 279 €	-17 668 930 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50 %	23,50 %	18 869 000 €	9 749 087 €	-28 147 321 €	Détention de l'immeuble Evidence
SCI HoLD	20,00 %	20,00 %	154 481 357 €	85 515 177 €	-74 461 394 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00 %	44,00 %	31 023 000 €	5 960 411 €	-52 550 545 €	Détention de l'immeuble Hekla
SCI Antony 501	0,00 %	47,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention du parc d'activité Antony (société vendue en juillet 2024)
SCI Cergy 502	0,00 %	47,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention du parc d'activité Cergy (société vendue en juillet 2024)
SCI Evry 503	0,00 %	47,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention du parc d'activité Evry (société vendue en juillet 2024)
SCI Villebon 504	0,00 %	47,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention du parc d'activité Villebon (société vendue en juillet 2024)
SCI ALICE	31,06 %	31,06 %	26 967 042 €	23 777 125 €	1 088 372 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	15 697 010 €	13 873 604 €	-10 862 878 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	6 525 260 €	11 510 421 €	-2 312 627 €	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00 %	27,00 %	8 086 916 €	7 421 059 €	2 403 537 €	Détention du Portefeuille TANGO
SFF28	100,00 %	100,00 %	103 588 343 €	9 491 762 €	1 418 416 €	Détention de l'immeuble F28
SCI West Bridge	19,42 %	19,42 %	nc	nc	nc	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00 %	100,00 %	201 893 600 €	3 564 923 €	-5 263 043 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JLD3	100,00 %	100,00 %	7 441 000 €	1 305 516 €	-59 871 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JLD4	100,00 %	100,00 %	3 779 500 €	944 367 €	-58 388 €	Détention de Jardin du lou 2

Raison sociale	% de détention au 31/12/2024	% de détention au 31/12/2023	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2024	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2024	Activité de la filiale
SCI George Landy	100,00 %	100,00 %	6 119 557 €	11 162 298 €	-101 618 €	Détention de l'immeuble Curve
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-14 832 €	
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-2 360 101 €	Détention de l'immeuble Villejuif B4 (VEFA)
Max & Moore BV	64,00 %	64,00 %	100 €	2 424 553 €	-377 271 €	Détention de l'immeuble Max & Moore
SAS Immomulti	100,00 %	100,00 %	1 000 €	202 145 €	170 790 €	Détention de parts minoritaires de SCI
SCI MAHAJUNGA	8,00 %	8,00 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Majunga
Immo Invest HoldCo	100,00 %	100,00 %	9 648 201 €	0 €	-718 440 €	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 S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	25 000 €	5 507 259 €	-17 894 080 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 S.à.r.l	94,00 %	94,00 %	12 500 €	0 €	2 846 189 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Square 41
Silizium PropCo	50,87 %	50,87 %	478 350 €	0 €	-125 694 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Silizium
North I S.à.r.l	76,28 %	76,28 %	3 212 500 €	0 €	-715 767 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 212 500 €	0 €	-1 115 393 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
<i>Riesstrasse 16 GmbH</i>	88,14 %	88,74 %	10 000 €	12 659 520 €	1 835 238 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	452 039 €	1 773 092 €	-124 006 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	362 304 €	2 958 675 €	-89 110 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	565 192 €	1 719 822 €	-321 193 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	197 947 €	950 290 €	-133 941 €	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45 %	19,45 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
<i>Realitni 1</i>	4,38 %	4,38 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque
Amundi ENZA Real Estate	21,93 %	21,93 %	167 718 535 €	24 838 255 €	-49 884 816 €	Détention d'immeubles en Allemagne et en Pologne
Immo Invest HoldCo 2	100,00 %	100,00 %	21 581 097 €	0 €	-3 214 403 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany Nord 1 S.à.r.l, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomanagement GmbH
SH18	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel (société vendue en mars 2024)
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00 %	100,00 %	10 000 000 €	9 358 987 €	4 366 303 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 S.à.r.l	89,90 %	89,90 %	1 660 095 €	1 217 024 €	-35 196 242 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria QBC S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	1 161 150 €	0 €	-62 087 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94 %)
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	100,00 %	100,00 %	35 000 €	0 €	-26 176 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6 %)
<i>QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG</i>	100,00 %	100,00 %	8 271 €	5 756 478 €	1 221 751 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00 %	100,00 %	2 500 190 €	0 €	-6 579 562 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l, Atrium Holding, Cloud Office Holding, Almudena, GC DBI S.à.r.l, GC DBII S.à.r.l et PiSolutions - Amundi Realiti
De Rotterdam PropCo Lux	30,00 %	30,00 %	12 600 €	28 485 494 €	1 585 346 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	12 500 €	10 848 907 €	1 649 732 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l	50,00 %	50,00 %	1 625 000 €	7 182 308 €	-216 485 €	Détention de l'immeuble Allianz
PI Solutions - Amundi Realiti	44,42 %	44,42 %	nc	nc	nc	Détention d'actifs immobiliers européens

Raison sociale	% de détention au 31/12/2024	% de détention au 31/12/2023	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2024	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2024	Activité de la filiale
Atrium Holding BV	25,00 %	25,00 %	40 018 004 €	30 903 257 €	-10 429 840 €	Détention de l'actif Atrium
<i>Atrium north tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	nc	nc	nc	Détention d'Atrium north tower
<i>Atrium centre tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	nc	nc	nc	Détention d'Atrium centre tower
<i>Atrium south tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	nc	nc	nc	Détention d'Atrium south tower
Cloud Office Holding B.V.	51,00 %	51,00 %	43 597 419 €	0 €	876 642 €	Détention de Mister T Investment
<i>Mister T Investment</i>	51,00 %	51,00 %	12 500 €	9 235 228 €	3 255 659 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Almudena Holding	100,00 %	100,00 %	5 012 000 €	0 €	-1 013 535 €	Détention d'Accor Invest
GC DB I S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	1 215 000 €	7 101 245 €	366 196 €	Détention de Grand Central building B
GC DB II S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	1 435 000 €	7 644 318 €	98 560 €	Détention de Grand Central building A
Immo Invest HoldCo 5	100,00 %	100,00 %	12 597 660 €	0 €	-563 888 €	Détention de BBW 1 S.à.r.l, BBW 2, PropCo Ink, S.à.r.l, Caffamacherreihe Propco S.à.r.l, Schillerstrasse Propco S.à.r.l, Booktorkai Propco S.à.r.l, CBC Projekt GMBH, Mulernstrable et Hotel AM Kanzleram
BBW 1 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 1
BBW 2 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 2
INK Hotel PropCo S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	2 618 060 €	2 459 727 €	-2 934 638 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif INK en novembre 2024
Caffamacherreihe Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 793 285 €	4 608 382 €	-2 738 720 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 238 204 €	4 056 033 €	-14 860 315 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 020 416 €	325 236 €	-1 466 875 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Booktorkai en janvier 2024
CBC Projekt GMBH	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Blench Carré
Mulernstrable	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Zalando
Hotel AM Kanzleram	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Steigenberger

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

Néant.

4. Acquisitions

Au cours de l'année 2024, OPCIMMO n'a procédé à aucune acquisition d'actif.

5. Cessions

Les actifs de Brooktorkai (Bureaux), Pullman Tour Eiffel (Hôtel), Ink Hôtel (Hôtel) ainsi que la participation dans le portefeuille FWP (Commerces) ont été cédés sur l'année 2024. Par ailleurs, les parcs d'activité RedPark Vitrolles, RedPark Marseille, RedPark Limonest, RedPark Gennevilliers ainsi que ceux de Villebon, Evry, Cergy et Antony ont été cédés conjointement (vente dite en portefeuille) en 2024.

L'actif Ink Hôtel a été cédé à un fonds immobilier géré par une filiale du Groupe Amundi dans le respect de procédures internes garantissant l'intérêt des porteurs. La valeur retenue pour cette transaction s'est appuyée sur la dernière valeur d'expertise validée avant l'opération.

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	Date de cession	% de détention	Affectation	Surface en m²	Mode de détention
Brooktorkai	Hambourg - 20457	Brooktorkai 20	2010	16/03/2019	31/01/2024	100 %	Bureaux	15 017	Indirect
PULLMAN Eiffel	Paris - 75015	18, avenue de Suffren	1965 - 2014	01/08/2016	28/03/2024	100 %	Hôtel	23 900	Indirect
FWP	France	Fonds ou équivalent	n/a	30/12/2011	07/05/2024	20 %	Commerces	295 746	
Parc d'activités de Gennevilliers	Gennevilliers - 92230	86/114 Av. Louis Roche	1980+	09/12/2016	25/07/2024	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	29 754	Indirect
Parc d'activités de Limonest	Limonest - 69760	1 rue des Vergers	1984 - 1992	09/12/2016	25/07/2024	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	24 501	Indirect
Parc d'activités de Vitrolles	Vitrolles - 13127	Chemin de la Bastide Blanche	1986	09/12/2016	25/07/2024	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	30 240	Indirect
Parc d'activités de Marseille	Marseille - 13009	ZAC de la Soude - Impasse du Paradou	1983 - 1986	09/12/2016	25/07/2024	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	17 765	Indirect
Antony	Antony - 92160	ZA Antonypole	1988 - 1994	15/01/2019	25/07/2024	47 %	Parcs d'activités	38 351	Indirect
Cergy	Cergy - 95000	Parc d'activité de l'Horloge	1985 - 2006	16/01/2019	25/07/2024	47 %	Parcs d'activités	34 316	Indirect
Evry	Evry - 91003	ZA de la petite Montagne	2016	17/01/2019	25/07/2024	47 %	Parcs d'activités	57 435	Indirect
Villebon	Villebon - 91140	ZA Courtaboeuf	1977 - 2002	18/01/2019	25/07/2024	47 %	Parcs d'activités	86 647	Indirect
Ink Hotel	Amsterdam - 1097 DP	Nieuwezijds Voorburgwal 67	1900 - 2015	08/11/2018	14/11/2024	100 %	Hotel	5 400	Indirect

6. Gestion locative

Contentieux en cours⁽¹⁾

- Dans l'immeuble 88 North, Riesstraße 16, Munich, réclamation auprès du Maître d'œuvre pour le paiement d'une partie du loyer impayé par le locataire (419 K€) et des frais d'expertise technique en raison de malfaçons dans le centre de remise en forme. Montant total réclamé 1,9 M€. Expertise en cours.
- Dans l'immeuble Mosbach, il existe deux contentieux différents :
 - après la chute de dalles de béton du plafond du parking souterrain, l'entreprise 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 173 K€. Les expertises se sont poursuivies cette année et l'expert a rendu son rapport. Ce dernier sera présenté au juge au cours du 1^{er} semestre 2025. Les réparations sont achevées.
 - la société de construction a engagé une procédure contre les propriétaires de l'immeuble dont Mosbach Immobilien fait partie, pour réclamer le paiement de 690 K€ au titre du reliquat du plan de travaux initial et 40 K€ au titre des travaux supplémentaires réalisés pour la réparation de fenêtres défectueuses. La procédure est toujours en cours. Les intérêts de retard réclamés par le demandeurs sont élevés. Le montant total en risque pour la société Mosbach est de 1,29 M€.
- Dans l'immeuble des docks de Marseille, il existe plusieurs contentieux, dont les principaux sont les suivants :
 - contentieux avec un locataire en impayé pour un montant de 200 K€. Le locataire a quitté les lieux. La cour d'appel a rendu son arrêt le 12/12/2024 par une décision favorable au bailleur et condamne le preneur à lui verser 259 K€. La prochaine étape consiste en l'exécution de la décision qui semble compliquée en raison des difficultés financières du preneur. Passage en perte réalisé par prudence.
 - contentieux avec un ancien locataire pour non-paiement des frais de remise en état des locaux. Somme réclamée : 5,4 M€. En attente de la position du preneur. Procédure toujours en cours.
- Dans l'immeuble parc avenue (Avenue de France), il reste un contentieux avec un locataire en impayé (impayé de 600 K€). Procédure en cours.
- Dans l'immeuble Curve (Saint Denis) :
 - contentieux avec le commerce (impayé de 150 K€). Procédure en cours.
 - contentieux avec un locataire de surface de bureau : impayé de 2,6 M€. Procédure en cours.
- Dans l'immeuble Steigenberger à Berlin, il existe un contentieux engagé par le bailleur à l'encontre de la société de travaux en raison de défaillances techniques de la pompe à chaleur et de divers problèmes d'humidité. Le montant en jeu s'élève à 1,4 M€. Une décision est attendue dans le courant de l'année 2025.
- Dans l'immeuble Cœur Défense : contentieux avec un ancien locataire sur le principe et le montant des travaux de remise en état. Expertise en cours (enjeux maximum : 11 M€)

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

Les principaux baux signés en 2024

Durant l'exercice 2024, 187 baux ont été signés pour une surface totale de 33 244 m² et un montant de 11 824 K€ dont les principaux ci-dessous :

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Surface m²	Type	Loyer annuel HT/HC* (en quote part)
Tour HEKLA La Defense	Rose de Cherbourg	Puteaux	France	4 215	Bureaux	2 394 260
Gassin	Centre Commercial La Foux - 120 rond point de La Foux	Gassin	France	3 415	Commerce	787 720
88 North	Riesstrasse 16	Munich	Allemagne	2 547	Bureaux	694 429
Nord1 Europaallee	Europa Allee 12-22	Francfort	Allemagne	2 041	Bureaux	650 275
Coeur Defense	5-7 Esplanade de la Défense	Courbevoie	France	675	Bureaux	525 297

* Hors taxes / hors charges

Les principaux travaux en 2024

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Nature	Montant (en quote part)
Tour Egée	9-11 Allée de l'Arche	COURBEVOIE	France	Rénovation du Hall et création Business Center	1 458 705
Valentinhoff	Caffamacherreihe 8-10	HAMBURG	Allemagne	Remplacement climatisation/ remplacement des plafonds réfrigérés / travaux d'aménagement locataire Harper Collins	1 310 450
Nord1 Europaallee	EUROPA ALLEE 12-22	FRANCFORT	Allemagne	Travaux d'aménagement preneur	972 223
Atrium Centre Building	Strawinskylaan 3001-4111	AMSTERDAM	Pays-Bas	Remplacement des distributeurs principaux des installations électriques	408 424
Max and Moore	Asterweg 15	AMSTERDAM	Pays-Bas	Rénovation du restaurant du RDC (locataire Velvet)	359 520

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 contenu 2023 à actualiser 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, neuf immeubles sont concernés par cette réglementation, à savoir :

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

C. Patrimoine financier

En 2024, la croissance économique mondiale a ralenti par rapport à 2023. Les économies émergentes continuent de croître tandis que les économies développées affichent une croissance plus modeste. L'économie américaine a surpris par sa résilience tandis que l'Europe et plus encore la Chine ont connu une croissance plus faible qu'attendue. L'inflation dans les économies développées a connu une baisse significative, passant de 4,7 % à 2,6 %, mais elle est restée stable dans les économies émergentes passant en moyenne de 5,7 % à 5,3 %. La politique monétaire a marqué un tournant avec des baisses des taux directeurs des principales banques centrales des zones développées. La Banque centrale européenne ("BCE") a initié cette tendance en juin, suivie en septembre par la Réserve Fédérale ("Fed") et d'autres banques centrales durant l'été. La Banque du Japon a en revanche augmenté ses taux pour la première fois depuis 2007, normalisant ainsi sa politique monétaire. Les banques centrales des économies émergentes ont retrouvé des marges de manœuvre avec la baisse des taux Fed mais ont néanmoins suivi des stratégies différentes en fonction de leurs conditions domestiques.

L'économie américaine a connu un rythme de croissance soutenu, avec un PIB réel en hausse de 2,7 % en 2024, marqué par une accélération au cours des deuxième et troisième trimestres, après un début d'année plus modeste. Les dépenses de consommation demeurent solides, bien que le marché du travail ait montré des signes de ralentissement, le taux de chômage augmentant de 3,7 % à 4,2 %. Malgré une baisse des créations d'emplois par rapport à 2023, la demande intérieure reste soutenue, alimentée par l'utilisation de l'épargne accumulée durant la pandémie et par une amélioration des salaires réels, compensant ainsi les effets des taux d'intérêt élevés. Les entreprises profitent d'un marché domestique dynamique, tandis que la dépense publique, avec un déficit budgétaire de 6,4 %, soutient la demande globale. Les investissements productifs continuent d'être stimulés par l'IRA (« Inflation Reduction Act »), dans un contexte politique marqué par le retrait de Joe Biden et le retour de Donald Trump, avec une victoire des Républicains au Congrès. En ce qui concerne l'inflation, celle-ci a connu une baisse significative, passant de 4,1 % à 2,4 % en moyenne sur l'année, tandis que l'inflation de base s'établissait à 3,3 %. Cependant, cette inflation reste instable, avec des baisses par phases et des signes de rebond en fin d'année. Les prix des biens se stabilisent, mais l'inflation des services et des aliments demeure élevée, à 4,5 % et 2,5 % respectivement. La Fed a maintenu les taux d'intérêt inchangés au premier semestre, avant d'entamer un cycle de normalisation avec une première baisse de 50 points de base en septembre, suivie de deux baisses de 25 points de base, ramenant la fourchette des Fed Funds à [4,25 % - 4,5 %]. Face à la bonne dynamique économique et à un ralentissement de l'inflation moins marqué que prévu, le comité de la Fed (FOMC) a adopté une approche prudente concernant la poursuite des baisses de taux directeurs, avec une inflation PCE ("Personal Consumption Expenditures") cœur à 2,8 %, dépassant l'objectif de 2 %.

La croissance réelle du PIB dans la zone euro s'établit à 0,8 % sur l'année, principalement soutenue par la reprise du secteur des services, bien que le secteur manufacturier demeure faible, entraînant des disparités économiques entre les pays. Le taux de chômage reste historiquement bas, mais des signes de ralentissement se manifestent sur le marché du travail. L'Espagne et la France se distinguent par leurs performances, affichant des croissances de 3,1 % et 1,1 % respectivement, tandis que l'Italie progresse modestement à 0,5 %. L'économie française a bénéficié du succès des Jeux Olympiques, mais sa dynamique de croissance a été entravée par l'incertitude politique. En revanche, le modèle allemand est sous pression, avec une contraction de -0,1 % sur l'année. Concernant l'inflation, celle-ci continue de diminuer dans la zone euro, notamment pour les biens, bien que les prix des services demeurent élevés. Les indicateurs ajustés des fluctuations volatiles montrent une baisse significative, conséquence d'une politique monétaire restrictive et de l'atténuation des chocs d'offre post-Covid et de la crise énergétique de 2022. En 2024, l'inflation a chuté en Allemagne (de 6,1 % en 2023 à 2,4 %), en Italie (de 5,9 % à 1,1 %) et en France (de 5,7 % à 2,3 %). En Espagne, qui bénéficie d'une croissance économique plus forte, l'inflation reste légèrement plus élevée à 2,9 %. Cette baisse de l'inflation, combinée à une hausse des salaires, a amélioré le revenu net disponible et stimulé la demande intérieure. Sur le front de la politique monétaire, la BCE a maintenu ses taux d'intérêt inchangés jusqu'à sa réunion de juin 2024, où elle a annoncé une première baisse de 25 points de base. Après une pause en juillet, la BCE a procédé à trois nouvelles baisses de 25 points de base lors des réunions de septembre à décembre, accélérant ainsi son assouplissement monétaire et ramenant le taux de dépôt à 3 %. Cette décision a été motivée par des données économiques, notamment une baisse de l'inflation plus marquée que prévu et un ralentissement de la croissance, surtout en Allemagne et, dans une moindre mesure, en France. Parallèlement, la BCE a clôturé ses programmes de soutien au système financier, tels que le LTRO et le PEPP.

La croissance des pays émergents s'établit à 4,1 % cette année, en légère baisse par rapport à 4,3 % en 2023, avec des disparités marquées entre les régions. L'Asie demeure le moteur principal de cette croissance. En Amérique latine, le Brésil affiche une croissance stable à 3,1 %, tandis que le Mexique connaît un ralentissement significatif, passant de 3,3 % à 1,5 %. Les pays d'Europe de l'Est continuent d'afficher des trajectoires de croissance modérées, avec une inflation moyenne dépassant 5 % et des disparités importantes. En Chine, la croissance est tombée sous la barre des 5 %, freinée par un marché immobilier en difficulté et un secteur de la construction en crise. Les autorités ont d'abord mis en œuvre une politique favorable aux exportations pour maintenir l'activité, alors que la demande intérieure reste déprimée. Face à une consommation en berne et à une hausse du chômage, des mesures fortes ont été annoncées en septembre, incluant une baisse des taux par la Banque Centrale Chinoise et un assainissement des bilans bancaires, stabilisant ainsi les perspectives, bien que de nombreuses annonces n'aient pas encore produit d'effets concrets. L'inflation en Chine est très faible, avec une déflation des prix à la production due aux surcapacités et aux aides publiques. En Inde, la croissance reste robuste à 6,4 %, bien qu'en ralentissement par rapport aux 7,8 % de 2023. Le déficit public est proche de 5 % du PIB, l'inflation moyenne est de 5 %, et la banque centrale maintient son principal taux à 6,5 %. Le secteur immobilier et les investissements en infrastructures progressent moins rapidement, mais la demande des consommateurs continue de soutenir la croissance.

Focus sur OPCIMMO

Poche Actions

En 2024, le secteur des foncières cotées en Europe a été fortement influencé par l'évolution des taux d'intérêt, des anticipations d'inflation, et des politiques des Banques centrales. Il a bénéficié de la baisse des spreads de crédit, alors que les taux d'intérêt des emprunts d'Etat 10 ans ont été volatils. Les nouvelles concernant les fondamentaux du marché de l'investissement, se sont améliorées à partir de la publication des résultats du second trimestre, qui a matérialisé un début de stabilisation des valeurs d'actifs, avec un timing différencié selon les types d'actifs. Les transactions ont été également un peu plus actives au second semestre. Les sociétés ont pu refinancer leurs échéances et réaliser les cessions d'actifs programmées pour réduire leur taux d'endettement. Après une baisse de 10 % au cours des deux premiers mois de l'année, la tendance du secteur a été haussière, le plus haut étant atteint fin septembre à +10 %, soutenu par un repli des taux longs et la baisse des taux des banques centrales. A partir d'octobre, le secteur a fait l'objet de prises de bénéfices avec l'anticipation de l'élection de Donald Trump, la révision en baisse du nombre de baisses de taux de la Fed aux USA, la remontée des taux longs aussi bien aux USA qu'en Europe, en particulier au Royaume-Uni et en France, sous l'effet de l'augmentation des déficits publics. L'indice des foncières FTSE EPRA developed Europe a finalement terminé l'année en baisse de 3,57 % dividendes nets réinvestis.

En 2024, OPCIMMO n'a pas détenu de position en actions de foncières cotées.

Poche Taux

Dans le sillage du ralentissement des chiffres de l'inflation, la BCE et la Fed ont commencé à normaliser leurs politiques monétaires. Elles ont toutes deux abaissé leurs taux d'intérêt de 100 points de base en 2024. Toutefois, comme l'inflation reste obstinément supérieure à 2 % aux États-Unis, les membres du FOMC ont réduit leurs prévisions de baisse des taux pour 2025.

Dans ce contexte, le taux allemand 2 ans a diminué de 2,45 % à 2,08 %, tandis que le taux allemand à 10 ans a augmenté, passant de 2,06 % à 2,36 %. Le rendement américain à 2 ans a légèrement diminué, passant de 4,35 % à 4,24 %, tandis que le rendement à 10 ans a augmenté de 3,92 % à 4,56 %. Les courbes dans la Zone Euro et aux États-Unis se sont fortement pentifiées.

Les spreads de crédit se sont resserrés sur les 6 premiers mois de l'année, avant de remonter légèrement sur le 2^e semestre. Le spread contre Swap de l'indice ICE BofA 1-3 ans Corp €, qui est un bon proxy de l'univers d'investissement de la poche taux, a finalement clôturé à 67 bps fin décembre, quasi inchangé par rapport à fin décembre 2023 (à 70 bps), après avoir atteint un point bas à 48 bps fin juin. Nous avons conservé un biais positif sur le crédit, la sensibilité crédit du portefeuille ayant fluctué autour de 1,20 sur la totalité de l'année. En particulier, nous avons surpondéré le secteur financier.

La sensibilité de la poche Taux a légèrement augmenté au cours de l'année, pour finir à 0,55. Les maturités courtes ont été privilégiées pour tenir compte du cycle d'assouplissement de la politique monétaire de la BCE, alors que nous avons continué de couvrir avec des swaps les maturités supérieures à 2 ans. S'agissant de l'allocation des OPC sous-jacents, nous avons réduit le poids du fonds Amundi Enhanced Ultra Short Term Bond SRI, ce dernier abandonnant le label ISR. En contrepartie, les allocations sur les fonds Amundi Ultra Short Term Bond SRI, CPR Oblig 12M, et BFT Crédit 12M, ont été augmentées.

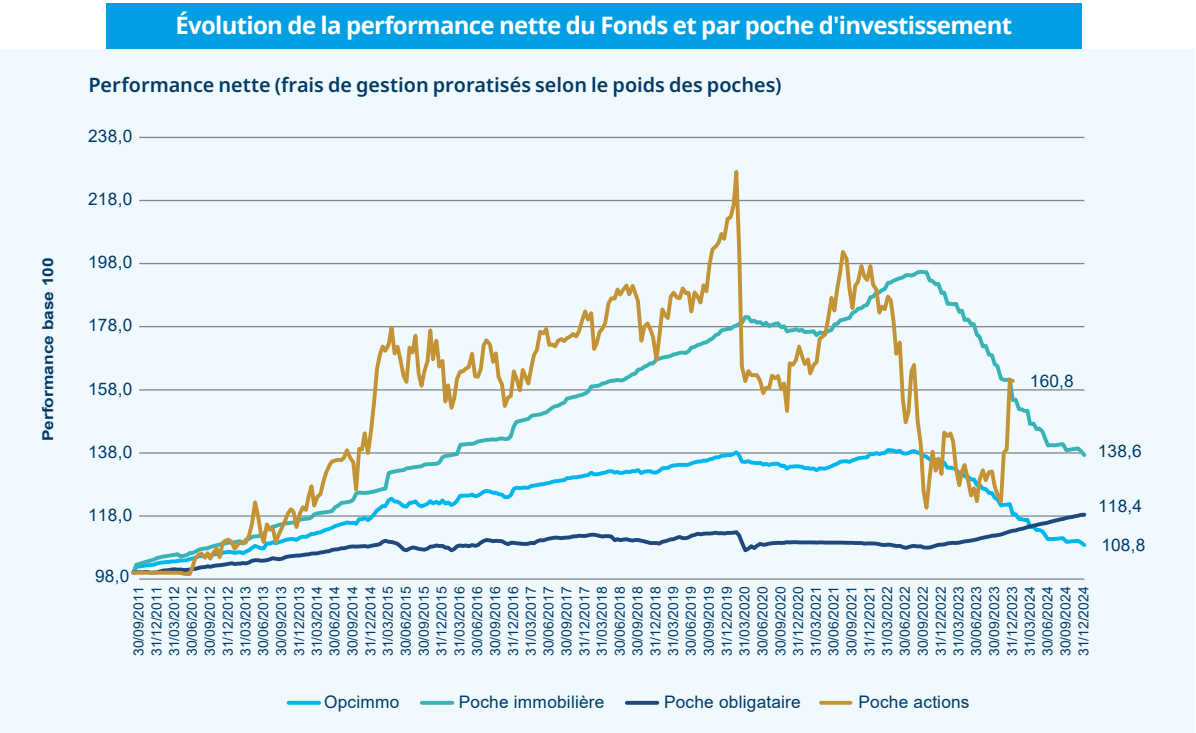
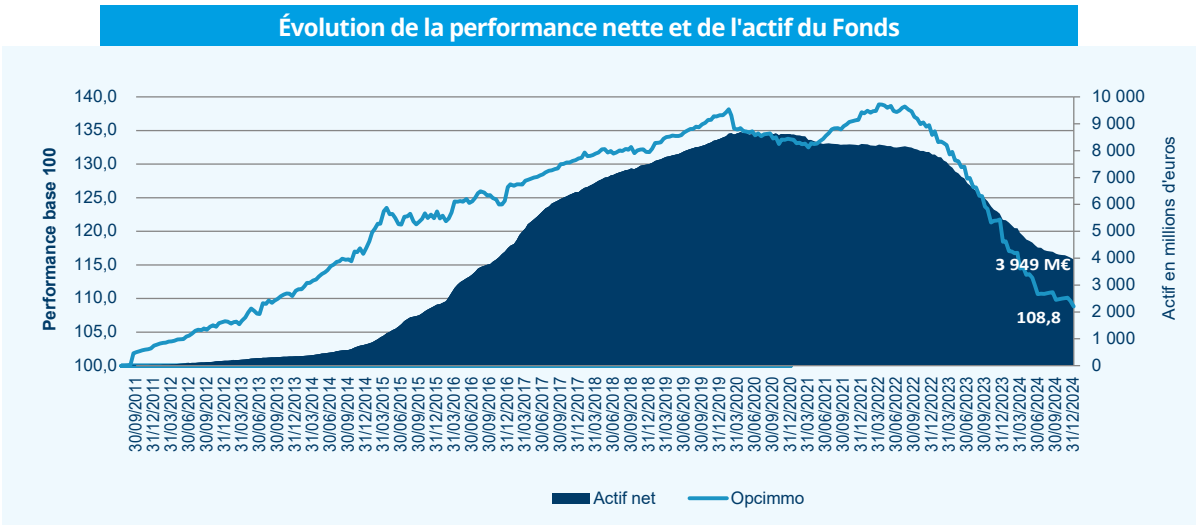
Si la baisse des taux poursuivie par la BCE va réduire le taux de portage du fonds en 2025 par rapport à 2024, la repentification de la courbe des taux devrait offrir des points d'entrée intéressants en matière de pilotage de la duration et de primes de terme. Sur le Crédit, le marché européen d'investissement de qualité devrait continuer à bénéficier de l'intérêt des investisseurs, soutenu par des volumes d'émissions nettes en retrait, des rendements attrayants et des fondamentaux d'entreprise solides.

Poche Allocation

Sur l'année 2024, la poche Allocations affiche une performance positive de 4,23 % et a joué son rôle pour absorber les rachats et donner de la liquidité au portefeuille pour les transactions immobilières. 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 2024 la valeur liquidative d'OPCIMMO a reculé de -8,26 %. Le coupon annuel distribué par le Fonds s'est élevé à +0,13 %. La performance globale du Fonds calculée selon la méthode des dividendes réinvestis s'établit ainsi à -8,13 %.



La performance de chaque catégorie de part de la SPPICAV au 31 décembre 2024 a progressé de +8,81 %, 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. Eléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la fin de l'exercice 2024, le Fonds a enregistré une décollecte nette de 258 M€ (chiffre arrêté au 31 mars 2025).

La cession de l'actif de Nord1, immeuble de Bureaux situé à Francfort, est intervenue le 31 mars 2025.

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

2. Souscriptions et rachats

La décollecte nette sur 2024 a été de 1 079 M€ (contre 1 585 M€ sur 2023). La décollecte nette mensuelle moyenne 2024 s'est élevée à 90 M€.

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

Au 31 décembre 2024, OPCIMMO a un effet de levier immobilier à hauteur de 25,33 % (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire), soit un taux d'endettement global de 17,44 % sur le Fonds.

Le ratio d'emprunt non-immobilier s'élève à 0 %. Au 31 décembre 2024, le taux d'emprunt moyen constaté est de 2,5 % pour une duration moyenne restante de 3 ans.

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

Au 31 décembre 2024, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué principalement d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte représente 0,72 % de l'actif net.

Concernant le ratio de liquidité, celui-ci s'élève à 8,90 % (dans le respect du minimum de 5 % réglementaire).

4. Contrat d'assurance des experts externes en évaluation

Depuis le 1^{er} juillet 2024, les deux experts en évaluation immobilière sont Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation. En effet, les mandats de quatre ans des experts en évaluation immobilière sont arrivés à échéance après la campagne de valorisation du 30 juin 2024 et une consultation auprès d'experts immobiliers de la place a été réalisée dans le cadre du renouvellement des mandats.

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

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

CBRE Valuation est assuré par AON en ce qui concerne les prestations immobilières. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée pour un montant maximum annuel de 5 000 000 €.

5. Méthodologies utilisées par les experts externes en évaluation

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

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

6. Recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, OPCIMMO n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2024.

F. Risques et conformité

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

Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^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. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

2. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com 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 les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, le prospectus et le Document d'Informations Clés.

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 :

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

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

b) Immeubles détenus par :

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

c) Parts de sociétés non contrôlées

d) Parts d'OPCI ou équivalents étrangers

Ratio d'endettement non immobilier

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

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

5. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été relevé de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques en matière de durabilité, résultant d'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 2024 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

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

c. Risque de crédit

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

d. Risque actions

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

e. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

f. Risque de liquidité

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

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

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

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

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

Selon les stress-tests de liquidité effectués trimestriellement, la SPPICAV serait en mesure de faire face à d'importants rachats et de se conformer aux contraintes réglementaires à l'issue de la période couverte par les scénarii de stress. En outre, le prospectus de la SPPICAV prévoit un dispositif de plafonnement et de report des demandes de rachat d'actions en cas de circonstances exceptionnelles, si l'intérêt des actionnaires le commande.

Lorsqu'un plafonnement des rachats est mis en œuvre par la Société de Gestion, l'excédent des demandes de rachat par rapport aux demandes de souscription continue à être exécuté au minimum à hauteur de 1 % de l'Actif Net de la SPPICAV à chaque date de Valeur Liquidative, soit 2 % de l'Actif Net de la SPPICAV par mois, les demandes de rachat non-exécutées étant automatiquement reportées à la date de Valeur Liquidative suivante.

g. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 113,4 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 122,8 %.

h. Risque opérationnel

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

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

6. Rémunération de la Société de Gestion

Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, 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 2024, 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 (137 bénéficiaires ⁽¹⁾) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :
9 567 701 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

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

- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

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. 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 a la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

3. Structure de détention du capital au 31/12/2024 (parts au nominatif)

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

Part OPCIMMO I FR001166760

Désignation du titulaire	Actions	% de détention de la part
AMUNDI SPEZIAL 27	99,63391	26,9543 %
EGEPARGNE 2 DIVERSIFIE	269,00097	72,7737 %
PUR EVENTS	1,00544	0,2720 %
TOTAL GENERAL	369,64032	100,00 %

Part OPCIMMO VIE 0011066778

Désignation du titulaire	Actions	% de détention de la part
SPIRICA	16 243,89302	85,7194 %
CPTE UC CAPITAL PRIVILEGE	258,48855	1,3640 %
AMUNDI IMMOBILIER	40,00000	0,2111 %
CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG	401,11480	2,1167 %
SPIRICA INDOSUEZPRIVATEBANKING	1 996,23600	10,5342 %
LE FRANCOIS	10,00000	0,0528 %
CALI EUROPE	0,34800	0,0018 %
TOTAL GENERAL	18 950,08037	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 ALINEA 6 DU CODE DE COMMERCE)

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

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

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

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

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

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

Directeur Général :

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

Au 31 décembre 2024 le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de LA VILLEON.

Conseil d'administration :

- Monsieur Antoine AUBRY 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 MEHANNACHE renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Commissaires aux comptes titulaires :

La société KPMG SA a été 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 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 2028.

C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2024 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 31/12/2024 par les membres du conseil d'OPCIMMO

Antoine AUBRY

Président du Conseil d'Administration

Nom de la société	Mandats et fonctions
AMUNDI RE AMLAK DEVELOPMENT FUND	Administrateur
AMUNDI IMMOBILIER	Directeur Général
OPCIMMO	Président du Conseil d'administration
INSTITUT DE L'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
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
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV – compartiment SFF28	Directeur
Amundi European Net Zero Ambition Real Estate	Représentant permanent d'Amundi Real Estate Luxembourg SA (Liquidateur)
Grand Railway I S.à r.l.	Directeur

2. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2024 par Amundi Immobilier – Société de Gestion (Directeur Général – Président – Gérant – Administrateur - Liquidateur)

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

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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GFA de LOT I	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE III	Gérant
GFA de MAYENNE VI	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NIÈVRE XIII	Liquidateur
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de TARN III	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFAV de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Liquidateur
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFAV du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Liquidateur
GFAV des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFAV des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFAV de GRAVELINES	Gérant
GFAV du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFAV du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFAV des COTELLES	Gérant
GFAV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFAV DES CHARMINES	Gérant
GFAV DU BOURG BLANC	Gérant
GFAV Vincent JABOULET	Gérant
GFAV CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GFAV de Saint Vincent	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
AMUNDI INVESTISSEMENT FORESTIER (GFI)	Gérant
SCI	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Gérant
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	Liquidateur
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
Amundi Retail Prime Europe (ARPE)	Gérant
SCI Parc Avenue	Gérant
SCI Munich 104	Gérant
SCI Georg	Gérant
SCI Imma Bienfaisance	Gérant
SCI Deutschland 2018	Gérant
SCI EVI-DANCE	Gérant
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOCHÉ	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI ALICE	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Gérant
SCI MAHAJUNGA	Gérant
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SCI GANTRAM	Gérant
SCI ALIMENTUS	Gérant
SCI LCPD 5	Gérant
SUMIOCEP	Gérant
SCI VILLEJUIF B3	Gérant
SCI VILLEJUIF B4	Gérant
AMUNDI IMMO DURABLE	Gérant
SC CAA EURO SELECT	Gérant
AMUNDI ANRU& CO	Gérant
SCI JLD BATIMENT 3	Gérant
SCI JLD BATIMENT 4	Gérant
SCI CAMPUS MANNHEIM	Gérant
USIMMO	Gérant
SPRINGRE	Gérant
SC MH PUCCINI	Gérant
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	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
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 2024.

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

- Nous vous informons que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice écoulé :
 - Convention d'avance en compte courant conclue en date du 23 juillet 2024 (mise à disposition des fonds le 17 juillet 2024) entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la SCI HEART OF LA DEFENSE pour un montant maximum de 59 999 778,91 euros pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 59 999 778,91 €.
 - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la SCI Patio Cœur Boulogne en date du 17 juillet 2024 pour un montant maximum de 5 211 000 euros pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 5 211 000 €.
 - Avenant à la Convention entre OPCIMMO et la SCI EVI DANCE en date du 5 septembre 2024 (prise d'effet au 1^{er} juillet 2024) qui ramène le taux d'intérêt à 0 %. L'avance maximum demeure d'un montant de 29 845 000 € pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 16 067 338,12 €.

Le Conseil d'administration en date du 7 mai 2025 a constaté que ces conventions qui ont pour objet de permettre la réalisation de différents projets immobiliers de la Société est conforme à l'intérêt social mais n'a pas été soumise à l'autorisation du Conseil préalablement à leur conclusion pour des raisons matérielles et d'urgence.

- Nous vous informons que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce ont été conclues au cours des exercices précédents et que leur exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :
 - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621 euros pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 132 151 084,55 € ;
 - Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 14 471 250 € ;
 - Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 154 000 000 euros pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 144 692 205 € ;
 - 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 euros pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 0 € ;
 - 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 euros, pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 2 007 933,72 € ;
 - 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 Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 0 € ; Cette convention est sans effet au 31/12/2024 ;
 - Convention de prêt intra-groupe conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK GENNEVILLIERS pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8 % l'an, pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 2 025 279,13 € ;
 - Avenant n°2 à la Convention d'avance en compte courant, non rémunérée, et Convention elle-même conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société SCI ALICE, pour un montant maximum de 100 000 000 €, pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 45 528 021,94 € ;
 - Convention d'avances en compte courant non rémunérée entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros, pour un tirage effectif au 31/12/2024 de 6 360 698,28 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Société du 30 mai 2024 a approuvé les termes des rapports des commissaires aux comptes faisant état de ces conventions ainsi que les conventions elles-mêmes.

Le Conseil en date du 7 mai 2025 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.

Amundi Immobilier
Directeur Général
Représentée par François de LA VILLEON
Représentant permanent

IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2024 ET PROPOSITION D’AFFECTATION DU RÉSULTAT

A. Commentaire des comptes sociaux d’OPCIMMO

En phase avec les pratiques du marché de l’investissement immobilier en Europe, OPCIMMO détient majoritairement son patrimoine immobilier via des sociétés filiales ou des participations. Le résultat immobilier des comptes sociaux dépend donc d’une part du résultat des actifs détenus en direct par l’OPCI et d’autre part de la stratégie de distribution des filiales et participations, ne reflétant pas systématiquement le résultat immobilier par transparence. OPCIMMO a procédé pendant l’année 2024 à des arbitrages d’actifs immobiliers. L’OPCI est également constitué pour partie d’actifs financiers placés dans des produits obligataires et de liquidités.

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

- Les produits immobiliers directs (ou revenus locatifs augmentés des charges refacturées) s’établissent à 1 777 K€, en diminution (- 83,8 %) par rapport à l’année 2023, principalement en raison de franchises accordées et d’un changement de périmètre suite à la cession d’un immeuble courant 2023 qui n’a donc plus généré de loyer en 2024.
- Les produits financiers sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations s’élèvent à 235 466 K€ en augmentation de 164,8 % par rapport à l’année 2023, en partie expliquée par des distributions exceptionnelles faisant suite aux cessions.
- Les produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers s’élèvent à 1 455 K€, en baisse de 18,1 % par rapport à l’exercice précédent. Le portefeuille d’actions, avait été liquidé en 2023, et les derniers produits en suspens ont été comptabilisés sur ce poste en 2024.
- Les autres produits sur actifs à caractère immobilier (58 979 K€) concernent pour l’essentiel les intérêts sur avances en compte courant (58 460 K€) dont la contrepartie est neutralisée dans les comptes consolidés de l’OPCI.
- Les charges immobilières directes s’établissent à 4 254 K€, en diminution de 43,25 % par rapport à 2023 en raison du changement de périmètre.
- Les frais de gestion et de fonctionnement s’élèvent à 54 568 K€ sur l’année 2024 et représentent 1,2 % de l’actif net moyen au 31/12/2024. Ils sont en baisse de 32,5 % en raison de la diminution de l’actif net moyen sur la période. Ces frais sont composés pour l’essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 50 273 K€ soit 1,1 % du même actif net.
- Le résultat net au sens de l’Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s’établit à 219 652 K€, en augmentation de 236 % par rapport à 2023.
- Les plus-values sur cession d’actifs s’établissent à 72 765 K€ et portent intégralement sur les OPC, tandis que les moins-values sur cession d’actifs s’établissent à 92 045 K€ et concernent essentiellement l’immobilier (91 121 K€).
- Les comptes de régularisation s’élèvent à -421 K€.
- Le résultat net de l’exercice s’établit ainsi à 180 741 K€, contre -86 502 K€ au 31/12/2023.

B. Proposition d’affectation du résultat

Nous vous proposons d’affecter le résultat de l’exercice qui se traduit par un bénéfice de 180 741 236,36 € de la manière suivante :

Origine :

- Résultat distribuable de l’exercice au titre du résultat net : 200 441 534,44 € ;
- Report à nouveau : 37 852 972,87 €.
- Résultat distribuable au titre des plus et moins-values réalisées nettes : -19 700 298,08 €.

Soit un bénéfice **distribuable de 218 594 209,23 €** se décomposant comme suit par catégorie d’actions :

	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I	Total
Résultat net de l'exercice après régularisations	151 195 362,57	28 725 666,24	10 913 132,36	229 605,06	7 586 044,41	1 791 723,81	200 441 534,44
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	28 731 637,27	5 283 222,66	2 062 013,47	105 684,92	1 286 444,23	383 970,32	37 852 972,87
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	179 926 999,84	34 008 888,90	12 975 145,83	335 289,98	8 872 488,64	2 175 694,13	238 294 507,31
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-14 856 585,94	-2 822 988,78	-1 075 732,28	-22 539,61	-746 567,13	-175 884,33	-19 700 298,08
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-14 856 585,94	-2 822 988,78	-1 075 732,28	-22 539,61	-746 567,13	-175 884,33	-19 700 298,08
Total des sommes distribuables	165 070 413,90	31 185 900,11	11 899 413,55	312 750,37	8 125 921,50	1 999 809,80	218 594 209,23

Affectation :

- A titre de dividendes : 174 876 996,58 € ;
- Au poste report à nouveau : 43 717 212,65 € ;
- Total : **218 594 209,23 €.**

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 28 juin 2025 à raison de 4,22 € par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 10,56 € pour la part OPCIMMO VIE, et de 4 224,77 € pour la part OPCIMMO I.

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

Distribution par part et par an	2023	2022	2021
PREM OPCIMMO	0,14	0,35	0,2
LCL OPCIMMO	0,14	0,35	0,2
OPCIMMO P	0,14	0,35	0,2
OPCIMMO VIE	0,35	0,875	0,50
SG OPCIMMO	0,14	0,35	0,2
OPCIMMO I	140,16	350,40	200,23

C. Bilan au 31 décembre 2024 en Euros – Actif

	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	2 923 504 315,93
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	90 645 000,00
Contrat de crédit-bail	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 ^{ème} alinéa)	551 327 322,11
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3 ^{ème} alinéa	325 612 558,21
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4 ^{ème} alinéa	0,00
OPCI et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5 ^{ème} alinéa	267 462 292,22
Avance preneur sur crédit-bail	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	1 688 457 143,39
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	955 461 738,16
Actions et valeurs assimilées	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00
Titres de créances	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	955 461 738,16
Dépôts	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Autres actifs	114 608 993,19
Créances locataires	820 273,87
Autres créances	93 008 528,51
Dépôts à vue	20 780 190,81
Total de l'actif	3 993 575 047,28

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

D. Bilan au 31 décembre 2024 en Euros – Passif

	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	3 948 805 246,97
Capital	3 730 211 037,74
Report des plus values nettes réalisées ⁽¹⁾	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	37 852 972,87
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	180 741 236,36
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Dettes sur rentes viagères	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Instruments financiers	153 905,67
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	153 905,67
Dettes	44 615 894,64
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00
Autres emprunts et dettes financières	13 536 527,55
Concours bancaires courants	13 696,33
Dépôts de garantie reçus	7 552,65
Autres dettes d'exploitation	31 058 118,11
Total du passif	3 993 575 047,28

(1) Y compris comptes de régularisation.

E. Compte de résultat au 31 décembre 2024 en Euros

	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	1 777 190,37
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	235 465 876,35
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	58 978 641,83
Total I	296 221 708,55
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	4 253 717,12
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	16 924 410,54
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	449,03
Total II	21 178 576,69
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	275 043 131,86
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 455 318,52
Autres produits financiers	0,00
Total III	1 455 318,52
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 169 754,72
Autres charges financières	108 590,95
Total IV	2 278 345,67
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-823 027,15
Autres produits (V)	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	54 568 298,93
Autres charges (VII)	0,00
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	219 651 805,78
Régularisations sur résultat net (VIII)	-19 210 271,34
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	200 441 534,44
Plus-values réalisées nettes	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	10 483 664,48
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	62 281 646,48
Total IX	72 765 310,96
Moins-values réalisées nettes	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	91 120 656,38
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	924 324,57
Total X	92 044 980,95
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B= IX - X)	-19 279 669,99
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-420 628,09
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-19 700 298,08
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	180 741 236,36

(1) Ce poste est diminué d'un montant de 16 953 272,45 € correspondant à la dépréciation de la dette ACCOR au 31/12/2024 suite à la fusion de la filiale SHTE. On précise que les futures dépréciations liées à cette dette financière à compter de l'exercice 2025 seront comptabilisées au bilan.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

A. Informations générales

Caractéristiques et activité de l'OPCI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1-1. 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.

1-2. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

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

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

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/0 (la moins bonne). Cette notation est effectuée une première fois dans le cadre des diligences d'acquisition de l'immeuble puis renouvelée régulièrement. Elle permet d'établir un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'immeuble aux principaux risques de durabilité et à assurer l'amélioration de la note dans le temps. Au moins 90 % des immeubles détenus dans le portefeuille bénéficient d'une notation ESG.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

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

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

La gestion intègre des critères ESG dans l'analyse et la sélection des actifs. L'analyse ESG est réalisée par l'équipe d'analystes ESG d'Amundi AM. Elle 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.

Deux méthodologies de notation ESG distinctes ont été développées, une pour les entreprises émettant des instruments cotés et une pour les entités souveraines.

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.

Le processus de sélection s'appuie sur des analyses quantitatives et qualitatives des OPC réalisées par une équipe dédiée à la sélection d'OPC. L'équipe de gestion sélectionne les fonds en fonction du couple rendement/risque, des anticipations de marché, des contraintes et objectifs de l'OPC et de son intégration des critères ESG.

2-1. Actions

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

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

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

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

2-2. 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.

2-3. Ratio de liquidités

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

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

2-4. 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.

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

FR0011063353	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
--------------	------------	------------	------------	------------	------------

Prem OPCIMMO

Actif Net	2 977 916 290,75	4 005 082 559,14	5 513 480 151,58	5 711 507 196,11	5 798 895 241,17
Nombre de parts	31 258 050,79	38 568 573,64	46 666 116,22	47 076 671,90	48 948 040,57
Valeur liquidative	95,27	103,84	118,14	121,32	118,47
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)		0,14	0,35	0,20	0,70
Capitalisation unitaire					

FR0011066794	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
--------------	------------	------------	------------	------------	------------

LCL OPCIMMO

Actif Net	565 851 900,86	834 681 607,48	1 342 798 411,07	1 423 854 455,73	1 562 657 731,00
Nombre de parts	5 939 911,99	8 038 419,31	11 366 175,84	11 736 762,93	13 191 114,96
Valeur liquidative	95,26	103,84	118,13	121,31	118,46
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)		0,14	0,35	0,20	0,70
Capitalisation unitaire					

FR0011066802	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
--------------	------------	------------	------------	------------	------------

OPCIMMO P

Actif Net	215 624 357,34	337 724 226,88	648 329 895,57	716 041 416,67	779 582 095,10
Nombre de parts	2 263 480,35	3 252 473,03	5 487 837,98	5 902 317,38	6 580 837,51
Valeur liquidative	95,26	103,84	118,13	121,31	118,46
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)		0,14	0,35	0,20	0,70
Capitalisation unitaire					

FR0011066778	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
OPCIMMO VIE					
Actif Net	4 517 906,21	8 217 281,09	12 748 033,53	15 069 187,92	18 271 231,62
Nombre de parts	18 950,08	31 621,07	43 116,68	49 633,07	61 629,23
Valeur liquidative	238,41	259,86	295,66	303,61	296,47
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)		0,35	0,87	0,50	1,75
Capitalisation unitaire					

FR0011066091	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
SG OPCIMMO					
Actif Net	149 639 799,40	206 908 452,17	297 103 667,23	343 742 353,52	401 696 868,28
Nombre de parts	1 561 125,21	1 980 399,27	2 499 402,94	2 816 050,86	3 370 207,12
Valeur liquidative	95,85	104,47	118,86	122,06	119,19
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)		0,14	0,35	2,20	0,70
Capitalisation unitaire					

FR0011066760	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
OPCIMMO I					
Actif Net	35 254 992,41	38 531 975,73	43 839 696,85	45 018 224,36	43 959 558,83
Nombre de parts	369,64	370,64	370,64	370,64	370,64
Valeur liquidative	95 376,48	103 960,56	118 280,97	121 460,68	118 604,36
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)		140,16	350,40	200,23	700,80
Capitalisation unitaire					

B. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de règles et méthodes comptables

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu ou n'est prévu d'intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé.

1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1. Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

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

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

1-2. Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Endettement

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

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

3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

4. Les commissions de souscriptions

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

5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

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

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

6. Provisions pour charges

La provision est constituée afin de prendre en compte les frais engagés concernant les acquisitions conclues en 2024. Ces frais ont été couverts partiellement par la commission de souscription collectée sur l'année 2024.

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

D. Evolution des capitaux propres

1. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	31/12/2024
Capital (1)	3 730 211 037,74
Sommes distribuables	
Report des plus values nettes réalisées	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00
Report des résultats nets antérieurs	42 230 686,51
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-4 377 713,64
Résultat de l'exercice	180 741 236,36
• Sur le résultat net	200 441 534,44
• Sur les plus et moins-values réalisées	-19 700 298,08
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00
• Sur le résultat net	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00
• Sur le résultat net	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Total des sommes distribuables (2)	218 594 209,23
Total des capitaux propres (1+2)	3 948 805 246,97

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais de commissions *
Souscriptions enregistrées	79 369,38	7 860 186,44	156 957,72
Rachats réalisés	10 909 338,27	1 087 384 130,23	0,00
Montants nets	-10 829 968,89	-1 079 523 943,79	156 957,72
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

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

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	10 352,17	1 030 474,53	20 577,24
Rachats réalisés	7 320 875,02	728 321 062,98	0,00
Montants nets	-7 310 522,85	-727 290 588,45	20 577,24
Capital souscrit restant à appeler	0,00	0,00	0,00

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	3 158,26	312 630,99	6 242,84
Rachats réalisés	2 101 665,58	209 186 734,73	0,00
Montants nets	-2 098 507,32	-208 874 103,74	6 242,84
Capital souscrit restant à appeler	0,00	0,00	0,00

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	64 395,72	6 367 472,05	127 150,15
Rachats réalisés	1 053 388,39	104 505 702,13	0,00
Montants nets	-988 992,67	-98 138 230,08	127 150,15
Capital souscrit restant à appeler	0,00	0,00	0,00

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	41,94	10 169,07	203,06
Rachats réalisés	12 712,93	3 154 652,30	0,00
Montants nets	-12 670,99	-3 144 483,23	203,06
Capital souscrit restant à appeler	0,00	0,00	0,00

Part SG OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	1 421,29	139 439,80	2 784,43
Rachats réalisés	420 695,35	42 116 845,40	0,00
Montants nets	-419 274,06	-41 977 405,60	2 784,43
Capital souscrit restant à appeler	0,00	0,00	0,00

Part OPCIMMO I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	1,00	99 132,69	0,00
Montants nets	-1,00	-99 132,69	0,00
Capital souscrit restant à appeler	0,00	0,00	0,00

3. Evolution de l'actif net

		31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	+	5 431 146 102,49
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	8 017 144,16
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	1 087 384 130,23
Frais liés à l'acquisition	-	124 828,22
• Frais d'acquisition de l'exercice		124 828,22
• Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		0,00
Différences de change	+ / -	343 662,81
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	-607 851 501,88
Différence d'estimation exercice N :	-1 478 298 620,62	
Différence d'estimation exercice N-1 :	-870 447 118,74	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-6 637 908,90
Différence d'estimation exercice N :	41 398 135,07	
Différence d'estimation exercice N-1 :	48 036 043,97	
Distribution de l'exercice précédent	-	6 473 745,53
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	+/-	200 372 135,79
• Résultat net avant comptes de régularisations		219 651 805,78
• Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		-19 279 669,99
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :		0,00
• sur résultat net	-	0,00
• sur cessions d'actifs	-	0,00
Autres éléments ⁽¹⁾	+/-	17 398 314,73
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	=	3 948 805 246,97

(1) Les autres éléments incluent :

- Le retraitement de la dépréciation de la dette ACCOR, suite à la fusion SHTE, en capital pour 16 953 272,45 €.
- La commission de couverture de frais de la cession de l'immeuble Convent Park pour 602 000 €.
- La commission de souscription de - 156 957,72 €.

E. Informations relatives aux expositions

1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
• Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
• Terrains et constructions	116 680 000,00	-	-	-	-26 035 000,00	90 645 000,00	-
• Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-	-
• Autres droits réels	-	-	-	-	-	-	-
• Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-	-
• Autres	-	-	-	-	-	-	-
Total	116 680 000,00	0,00	0,00	0,00	-26 035 000,00	90 645 000,00	0,00
Total frais exclus						90 645 000,00	

2. Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 °du code monétaire et financier

Evolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	31/12/2023	Cessions ⁽¹⁾	Acquisitions ⁽²⁾	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (2° du I, L214-36)	814 007 164,10	75 774 044,70	14 165 040,09	-201 070 837,38	551 327 322,11	-
• Parts des sociétés de personnes (3° du I, L214-36)	475 664 174,88	27 676 382,66	5 714 647,40	-128 089 881,41	325 612 558,21	-
Total	1 289 671 338,98	103 450 427,36	19 879 687,49	-329 160 718,79	876 939 880,32	0,00
Total frais exclus					876 939 880,32	

(1) Les prix de cessions des parts de sociétés de personnes pour 75 774 044,70 € se décomposent ainsi :

- a. SCI VILLEBON 504 : 27 070 588,99 €
- b. SCI ANTONY 501 : 11 050 204,79 €
- c. SCI EVRY 503 : 4 097 793,82 €
- d. SCI CERGY 502 : 6 807 242,68 €
- e. Liquidation SCI LALI : 15 973 712,39 €
- f. SCI RED PARK LIMONEST : 2 354 577 €
- g. SCI RED PARK MARSEILLE : 6 250 084,74 €
- h. SCI RED PARK VITROLLES : 2 169 840,29 €

Les cessions des parts et actions de sociétés de personnes pour 27 676 382,66 € se décomposent ainsi :

- a. SHTE : 26 303 749,83 €
- b. MAXMOORE B.V : 1 372 632,83 € correspondant à un reclassement en avances en comptes courants afin de respecter le ratio de 40 % de celles-ci.

(2) Les acquisitions de parts et sociétés de personnes pour 14 165 040,09 € se composent ainsi :

- a. SCI EVI DANCE : 14 114 100 € d'augmentation de capital par compensation de créances
- b. SCI LYON 2 : complément de prix pour 50 940,09 €.

L'acquisition de parts et actions de sociétés de personnes pour 5 714 647,40 € correspondent à une augmentation de capital de 5 714 647,40 € au produit d'Immo Invest Holdco 3.

Secteur d'activité	31/12/2024 ⁽¹⁾
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2^{ème} alinéa)	502 337 667,50
Bureaux, dont	380 038 677,32
Paris	26 448 985,26
Ile de France	261 267 905,88
Province	53 202 294,36
Etranger	39 119 491,82
Commerces, dont	47 372 456,26
Paris	0,00
Ile de France	0,00
Province	47 372 456,26
Etranger	0,00

Secteur d'activité	31/12/2024 ⁽¹⁾
Hotels, dont	0,00
Paris	0,00
Ile de France	0,00
Province	0,00
Etranger	0,00
Locaux d'activités, dont	74 926 533,92
Paris	0,00
Ile de France	73 851 262,23
Province	1 075 271,69
Etranger	0,00
Etablissement de santé, dont	0,00
Paris	0,00
Ile de France	0,00
Province	0,00
Etranger	0,00
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3^{ème} alinéa)	283 996 426,09
Bureaux, dont	93 809 200,48
Paris	0,00
Ile de France	-2 566 194,13
Province	23 908 389,25
Etranger	72 467 005,36
Commerces, dont	0,00
Paris	0,00
Ile de France	0,00
Province	0,00
Etranger	0,00
Hotels, dont	0,00
Paris	0,00
Ile de France	0,00
Province	0,00
Etranger	0,00
Locaux d'activités, dont	2 804 382,76
Paris	0,00
Ile de France	2 804 382,76
Province	0,00
Etranger	0,00
Etablissement de santé, dont	187 382 842,85
Paris	62 460 947,62
Ile de France	62 460 947,62
Province	62 460 947,62
Etranger	0,00

(1) Le total des parts de sociétés de personnes et de sociétés par actions est différent de celui qui apparaît au bilan en raison des ANR négatifs qui sont dépréciés au niveau des comptes courants dans le bilan.

3. Comptes courants

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice N-1	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice N ⁽¹⁾
IIH1 - 88 NORTH 1 & 88 NORTH 2	31/12/2035	118 151 491,02			-49 514,01	118 101 977,01
COLISEE PROPCO SAS	31/12/2028	5 657 182,03			-	5 657 182,03
IMMO GERMANY NORD 1	27/10/2030	81 841 813,47	9 069 617,00		3 125 749,77	94 037 180,24
SCI OMEGA 16	13/04/2026	14 471 250,00			-	14 471 250,00
SCI UBERSEERING	20/01/2031	895 433,72	1 112 500,00		-	2 007 933,72
IIH1 - REALTINI	05/04/2026	13 103 676,74		-13 047 500,00	96 044,09	152 220,83
IIH1 - BOC Frankfurt Management S.à r.l.	03/03/2026	23 260 083,29			237 479,48	23 497 562,77
IIH1 - Knopfle	01/06/2026	23 076 342,49			309 917,17	23 386 259,66
IIH3 - DE ROTTERDAM HOLDCO	Indéterminée	22 617 309,14			-364 839,39	22 252 469,75
SCI SEO	20/09/2032	2 711 084,55	129 440 000,00		-	132 151 084,55
IIH 3 - ATRIUM	Indéterminée	67 150 040,71	14 589 869,00		3 396 484,37	85 136 394,08
IIH 3 - WIGGUM JUN	20/10/2027	14 739 193,62			5 464,36	14 744 657,98
IIH 3 - POGBA SENIOR	07/02/2027	18 127 521,43			36 641,97	18 164 163,40
IIH 3 - AMM K2 Junior	30/06/2027	13 312 184,36			4 935,31	13 317 119,67
IIH 2 - QBC JUNIOR	09/06/2027	32 913 780,84			-1 725 687,81	31 188 093,03
IIH 2 - QBC JUNIOR2	09/06/2027	1 967 629,48			23 099,95	1 990 729,43
IIH 2 - QBC - SENIOR	13/06/2029	42 598 340,28			75 201,39	42 673 541,67
IIH 2 - Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	23/09/2031	74 350 826,74			1 883 084,73	76 233 911,47
SCI HOLD CRYSTAL	31/07/2032	20 298 700,79			-35 778,03	20 262 922,76
JOLIETTE BATIMENTS SAS	Indéterminée	61 863 319,97	35 000 000,00		435 520,32	97 298 840,29
SCI EVI-DANCE	Indéterminée	29 668 202,19	965 829,73	-14 114 100,00	-452 593,80	16 067 338,12
IIH 3 - Cloud Office Holding B.V.	31/12/2027	21 959 735,38			729 011,00	22 688 746,38
IIH 3 - Almudena Holdings S.à r.l.	30/05/2028	106 350 255,55			4 715 830,72	111 066 086,27
IIH 5 - INK Hotel PropCo S.à r.l.	01/12/2028	57 178 983,14		-53 112 895,89	-3 570 366,89	495 720,36
IIH 5 - TOP 3	27/03/2029	132 669 446,69			-5 395 141,42	127 274 305,27
SCI TOUR HEKLA	11/12/2027	134 070 605,00	10 621 600,00		-	144 692 205,00
SCI MAHAJUNGA	05/07/2027	9 557 603,37	696 474,13		-359 044,65	9 895 032,85
SCI ALICE	29/06/2031	45 528 021,94			-	45 528 021,94
IMMOMULTI	31/12/2028	211 578,22			1 000,19	212 578,41
IIH2 - Immo Germany Nord 1 S.à r.l.	27/10/2030	21 922 763,31			27 972,79	21 950 736,10
SCI JDL BATIMENT 3	Indéterminée	12 605 050,77			1 587,04	12 606 637,81
SCI JDL BATIMENT 4	Indéterminée	7 476 128,89			36 845,20	7 512 974,09
WEST BRIDGE SCI	27/07/2030	5 292 815,48	1 067 882,80		-	6 360 698,28
IIH2-OLD-AUST1-0.05%	27/10/2045	2 576 803,76			12 886,30	2 589 690,06
IIH2-OLD-AUST2-0.05%	27/10/2045	2 789 157,15			6 944,65	2 796 101,80
IIH2-OLD-UK-0.05%	27/10/2045	3 201 163,19			8 057,48	3 209 220,67
IIH5 - BBW 1 Investment S.à r.l. & BBW 2 Investment S.à r.l.	26/04/2029	10 309 552,47	184 700,00	-10 212 655,62	-114 680,33	166 916,52
SCI AMR	31/12/2024	23 647 758,48			-245 986,29	23 401 772,19
IIH5 - EPERA	Indéterminée	6 973 823,38			8 401,97	6 982 225,35
MaxMoore B.V.	22/01/2031	10 616 561,29	2 062 940,98		-110 138,30	12 569 363,97
IIH3 -Grand Central	Indéterminée	99 071 261,70	767 600,00		2 037 244,24	101 876 105,94
SCI GEORGES LANDY	15/10/2030	59 461 504,68			-32 953,88	59 428 550,80

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice N-1	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice N ⁽¹⁾
IMMO INVEST HOLDCO GBP	Indéterminée	3 350 325,00			-178 250,00	3 172 075,00
SCI VILLEJUIF B3	08/03/2032	5 074,37			148,03	5 222,40
SCI VILLEJUIF B4	08/03/2032	33 780 379,60	52 657 912,20		2 132 279,44	88 570 571,24
IMMO INVEST LUX HOLD	28/05/2025	1 116 194,44		-1 100 000,00	-916,66	15 277,78
IIH1-Knöpfle 2	01/06/2026	40 055 000,00			420 000,00	40 475 000,00
RED PARK GENNEVILLIERS	08/03/2033	2 161 930,14			164 722,70	2 326 652,84
IMMO INVEST HOLDCO 2 EUR	Indéterminée	-	2 034 407,33		44 645,49	2 079 052,82
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	17/07/2029	-	5 211 000,00		-	5 211 000,00
Hold Crystal 2	24/07/2032	-	59 999 778,91		1 084 927,51	61 084 706,42
IIH2-OLD ITR-NETHERL	27/10/2045	277 133,31		-277 133,31	-	-
IIH2-OLD-AUST1-ITR	27/10/2045	153 167,39		-153 167,39	-	-
IIH2-OLD-UK-ITR	27/10/2045	1 180 200,64		-1 180 200,64	-	-
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ANTONY 501	31/12/2029	6 146 216,70		-6 069 678,06	-76 538,64	-
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CERGY 502	31/01/2029	4 195 870,86		-4 074 663,21	-121 207,65	-
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE VILLEBON 504	31/01/2029	7 372 298,57		-7 172 718,20	-199 580,37	-
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE EVRY 503	31/01/2029	7 480 438,10		-7 389 644,01	-90 794,09	-
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	29/09/2027	26 350 043,00		-26 350 043,00	-	-
PULLMAN	29/09/2027	5 143 617,99		-5 138 261,60	-5 356,39	-
RED PARK MARSEILLE	19/12/2025	2 879 442,29		-2 822 527,76	-56 914,53	-
RED PARK LIMONEST	19/12/2025	3 466 884,27		-3 267 823,92	-199 060,35	-
RED PARK VITROLLES	19/12/2025	6 431 805,04		-6 310 097,95	-121 707,09	-
Total		1 607 792 002,41	325 482 112,08	-161 793 110,56	7 555 077,09	1 779 036 081,02

(1) Le total des comptes courants est différent du montant des autres actifs à caractère immobilier qui apparaît au bilan en raison des ANR négatifs de certaines filiales qui sont passés en dépréciation des comptes courants dans le bilan.

4. Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2024
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00	0,00
• Parts des sociétés de personnes (2ème du I, art L214-36 du COMOFI) ⁽¹⁾	2 758 748,07	35 148 622,64	-32 389 874,57
• Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 du COMOFI ⁽²⁾	0,00	56 057 239,57	-56 057 239,57
• Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, L.214-36 id) ⁽³⁾	95 860,76	0,00	95 860,76
• Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.) ⁽⁴⁾	7 714 261,48	0,00	7 714 261,48
• Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00
Total autres actifs à caractère immobilier	10 568 870,31	91 205 862,21	-80 636 991,90
Total actifs à caractère immobilier	10 568 870,31	91 205 862,21	-80 636 991,90
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers⁽⁵⁾	62 281 646,48	924 324,57	61 357 321,91
Total	72 850 516,79	92 130 186,78	-19 279 669,99

(1) Le résultat de cession des parts de sociétés de personnes (- 32 389 874,31 €) de personnes est lié à :

a. Des plus values réalisées sur les SCI RED PARK Marseille (+ 2 296 236,61 €) et Villebon 504 (+ 462 511,46 €).

b. Des moins-values réalisées sur les SCI Evry 503 (- 15 588 480,70 €), Antony 501 (- 5 364 373,79 €), Cergy 502 (- 5 175 593,17 €), Red Park Limonest (-5 353 480,70 €), Red Park Vitrolles (-3 481 027,73 €), SCI Lali (-20 267,05 €) ainsi qu'une réduction du prix de cession sur SCI ROTALI pour un total de 165 400 €.

(2) Le résultat de cession des parts et actions de sociétés (-56 057 239,57 €) s'explique intégralement par la moins-value de cession réalisée sur la société Hotelière de la Tour Eiffel (SHTE).

(3) Le résultat de cession de + 95 860,76 € est lié à d'ultimes transactions de cessions d'actions.

(4) Le résultat de cession de parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (+ 7 714 261,48 €) s'explique intégralement par la plus-value de cession réalisée sur l'OPCI French Wholesale Properties (FWP).

(5) Le résultat de cession des dépôts et instruments financiers non immobiliers (+ 61 357 321,91 €) est lié à :

a. Des plus-values de cessions réalisées sur les OPCVM (+ 61 398 686,42 €), ainsi que sur les instruments financiers à terme (+ 882 960,01 €).

b. Une moins-value réalisée sur des instruments financiers à terme (- 924 324,57 €).

5. Exposition liée aux actifs financiers

1. Présentation des expositions directes par nature de marché et d'exposition

Exposition directe sur le marché des devises

Montants exprimés en milliers	Devise 1 USD +/-	Devise 2 GBP +/-	Devise 3 CZK +/-	Devise 4 SEK +/-	Devise 5 CHF +/-
Actif					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations convertibles en actions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts d'OPC et de fonds d'investissements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	28 295,89	35 269,84	0,00	331,36	41,56
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	13 696,33	0,00	0,00
Hors-bilan					
Devises à recevoir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devises à livrer	0,00	0,00	18 969 475,52	0,00	0,00
Futures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	28 295,89	35 269,84	18 983 171,85	331,36	41,56

2. Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

Code ISIN	Dénomination du fonds	Société de gestion	Orientation des placements/style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
FR0010830844	AM ENH ULT ST SEL I	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 2	France	EUR	67 061 713,09
FR0013016607	AM EU LIQ RA RESP I2	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	135 091 329,33
FR0013016615	AM EU LIQ ST RESP I2	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	102 534 401,76
FR0014006F17	BFT AUREUS ISR Z C	BFT	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	114 456 042,02
FR0014006HA6	CPR MONETAIRE ISR Z	CPR	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	38 062 879,23
FR001400BW21	AM IM UL ST GR EB	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	15 171 409,75
FR0010796433	BFT CRED12 M ISR IC	BFT	Prudent - indicateur de risque : 2	France	EUR	56 199 141,96
FR0010816439	BFT CREDIT 6 M ISR I	BFT	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	16 547 032,59
FR0010934042	CPR OBLIG 12M.I 3D	CPR	Prudent - indicateur de risque : 2	France	EUR	100 915 829,96
FR0011088657	AM ULT ST BD RESP IC	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	268 310 472,57
FR0013215803	CPR OBLIG 6 MOIS I	CPR	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	39 074 687,14
FR0014005XL2	AM EUR LIQ ST RESP Z	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	2 036 798,76
Total						955 461 738,16

F. Autres informations

1. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Créances locataires	0,00
Créances locataires	820 273,87
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	0,00
Dépréciations des créances locataires	0,00
Sous-total	820 273,87
Autres créances	0,00
Intérêts ou dividendes à recevoir ⁽¹⁾	35 694 570,55
Etat et autres collectivités	6 778 378,78
Syndics	0,00
Autres débiteurs ⁽²⁾	50 535 579,18
Charges constatées d'avance	0,00
Dépréciations des autres créances	0,00
Sous-total	92 188 254,64
Total	93 008 528,51

(1) Montant des dividendes de filiales à recevoir.

(2) Hors dividendes à recevoir qui apparaît ci-dessus.

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciations des autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

2. Détail des provisions pour risques et charges

Provisions	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
Provision pour risque	0,00	0,00	0,00	0,00

3. Détail des emprunts

Détail des emprunts	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	0,00
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	0,00
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	0,00
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers ⁽¹⁾	13 536 527,55
Total	13 536 527,55

(1) Dette financière avec ACCOR ayant pour échéance 2047.

Nature de la dette

Emprunts à taux fixe

Néant.

4. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 – 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
• Emprunts amortissables				
• Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
• Emprunts amortissables				
• Emprunts "in fine"			13 536 527,55	13 536 527,55
Total			13 536 527,55	13 536 527,55

5. Décomposition des autres dettes d'exploitation

Autres dettes d'exploitation	31/12/2024
Locataires crédateurs	1 277 643,47
Fournisseurs et comptes rattachés	9 111 459,71
Etat et autres collectivités	3 057 707,14
Autres crédateurs	16 079 168,89
Produits constatés d'avance	1 532 138,90
Total des autres dettes d'exploitation	31 058 118,11

6. Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2024
Loyers	1 513 900,89
Charges facturées	261 989,48
Autres revenus immobiliers	1 300,00
Total	1 777 190,37

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2024
Dividendes SAS / SCI	233 026 239,84
Dividendes Obligations	0,00
Dividendes OPCI	2 439 636,51
Total	235 465 876,35

Charges immobilières	31/12/2024
----------------------	------------

Charges immobilières **4 253 717,12**

Dont :	
• Charges ayant leur contrepartie en produits	53 433,97
• Charges d'entretien courant	667 614,37
• Charges de renouvellement et de remplacement	0,00
• Charges refacturées	233 376,17
• Taxes diverses	992 251,24
• Honoraires ADB	38 808,64
• Honoraires divers	845 266,59
• Primes d'assurance	-4 757,88
• Impôts fonciers non récupérés	276 394,81
• Charges locatives sur locaux vacants	-4 643,34
• Autres charges immobilières	1 124 999,73
• Charges locatives non récupérées	30 972,82

Pertes sur créances irrécouvrables ⁽¹⁾ **16 924 408,79**

Total	21 178 125,91
--------------	----------------------

(1) Ce montant inclut :

- Les créances irrécouvrables sur les comptes ADB LCL (36 869,60 €)
- La perte constatée sur Gerecore (1 198 387,73 €)
- L'extourne définitive sur une créance en PLN (3 662,56 €)
- Le mali de liquidation SCI LALI (15 685 488,90 €)

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts des avances en comptes courant	58 460 202,46
Autres produits	518 439,37
Autres revenus immobiliers	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	0,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00

7. Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions ⁽¹⁾	380 688,58
Produits sur obligations	0,00
Produits sur titres de créances	0,00
Produits sur des parts d'OPC	0,00
Produits sur Instruments financiers à terme	0,00
Produits sur opérations temporaires sur titres	0,00
Produits sur prêts et créances	1 074 629,94
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Autres produits financiers	0,00
Sous-total produits sur opérations financières	1 455 318,52
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	0,00
Charges sur Instruments financiers à terme	6 118,65
Charges sur Opérations temporaires sur titres	0,00
Charges sur emprunts	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	14 076,67
Charges sur passifs de financement	0,00
Autres charges financières	108 590,95
Sous-total charges sur opérations financières	128 786,27
Total revenus financiers nets	1 326 532,25

(1) Il a été exclu du solde de dividendes actions l'extourne liée au montant de coupons à recevoir au 31/12/2023, et dont il a été confirmé en 2024 qu'ils ne seront jamais perçus. Le montant des coupons extournés s'élève à 2 149 559,40 €.

	31/12/2024
Autres produits	
Arrondi de TVA	0,00
Produits des activités annexes	0,00
Autres produits	0,00

	31/12/2024
Autres charges	
Frais bancaire	0,00
Pénalités et amendes fiscales	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,00
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00

8. Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

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 (frais de fonctionnement externes) qui représentent au maximum 0,50 % TTC de l'actif net couvrent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens.
Ils représentent, sur l'année 2024, 1,19 % de l'actif net moyen, dont 1,10 % pour la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant au 31/12/2024
Frais de gestion	50 272 834,99
Frais de fonctionnement externes	4 006 496,63
Frais d'audit, d'études	288 967,31
Impôts et taxes	0,00
Autres charges	0,00
Commissions de surperformance	0,00
Total général	54 568 298,93

10. Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	Néant
Engagements reçus	Néant
Autres engagements	Néant
Engagements donnés	

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

11. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
• Résultat net de l'exercice après régularisations	200 441 534,44
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	37 852 972,87
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	238 294 507,31
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	174 876 996,58
• Report à nouveau du résultat net	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-19 700 298,08
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-19 700 298,08
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	

(1) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2024 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

PREM OPCIMMO

PART FR0011063353	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
• Résultat net de l'exercice après régularisations	151 195 362,57
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	28 731 637,27
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	179 926 999,84
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	131 908 974,32
• Report à nouveau du résultat net	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-14 856 585,94
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-14 856 585,94
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	

(1) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2024 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

LCL OPCIMMO

PART FR0011066794

31/12/2024

I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
• Résultat net de l'exercice après régularisations	28 725 666,24
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	5 283 222,66
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	34 008 888,90
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	25 066 428,59
• Report à nouveau du résultat net	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	

II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes

Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-2 822 988,78
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-2 822 988,78
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	

(1) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2024 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

OPCIMMO P

PART FR0011066802	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
• Résultat net de l'exercice après régularisations	10 913 132,36
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	2 062 013,47
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	12 975 145,83
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	9 551 887,09
• Report à nouveau du résultat net	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-1 075 732,28
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-1 075 732,28
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	

(1) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2024 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

OPCIMMO VIE

PART FR0011066778

31/12/2024

I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
• Résultat net de l'exercice après régularisations	229 605,06
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	105 684,92
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	335 289,98
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	200 112,85
• Report à nouveau du résultat net	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	

II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes

Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-22 539,61
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-22 539,61
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	

(1) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2024 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

SG OPCIMMO

PART FR0011066091	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
• Résultat net de l'exercice après régularisations	7 586 044,41
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	1 286 444,23
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	8 872 488,64
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	6 587 948,40
• Report à nouveau du résultat net	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-746 567,13
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-746 567,13
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution ⁽¹⁾	0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	

(1) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2024 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

OPCIMMO I

PART FR0011066760		31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
• Résultat net de l'exercice après régularisations		1 791 723,81
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations		383 970,32
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net		2 175 694,13
Affectation des sommes distribuables		
• Distribution ⁽¹⁾		1 561 645,33
• Report à nouveau du résultat net		
• Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net		
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		-175 884,33
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		-175 884,33
Affectation des sommes distribuables		
• Distribution ⁽¹⁾		0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		
• Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes		

(1) Calculé sur la base du nombre de parts au 31/12/2024 & sous réserve de l'approbation de l'AG.

G. Inventaire du portefeuille

1. Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Actifs à caractère immobilier

Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	Adresse	Surface (m²)	Secteur d'activité	Date d'acquisition	Prix de revient	Valeur actuelle	Différence d'estimation
CAP 14	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier - 75014 Paris	8 372	Bureaux	29/11/2011	59 812 472,62	24 100 000,00	-35 712 472,62
FLORESCO	2 avenue Pasteur - 94160 Saint-Mandé	20 653	Bureaux	27/06/2017	85 895 611,91	51 915 000,00	-33 980 611,91
Marseille Les Docks Lot 104	10 place de la Joliette - 13002 Marseille	65	Commerce	29/09/2017	698 471,43	430 000,00	-268 471,43
Niedernstrasse	Niedernstrasse 10 - 20095 Hambourg (Allemagne)	4 266	Bureaux	30/12/2013	10 211 994,71	14 200 000,00	3 988 005,29
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels					156 618 550,67	90 645 000,00	-65 973 550,67

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
--	----------------------------------	------------------------------------	--	---	--	-----------------------------------

Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2^{ème} alinéa)

SCI HELIOS MASSY	Bureaux	Massy (France)	20/12/2012	24 821 394,00	91 157,30	-24 730 236,70
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	Bureaux	Boulogne-Billancourt (France)	29/10/2015	46 570 796,40	-	-45 897 928,40
SCI HEART OF LA DEFENSE	Bureaux	Courbevoie (France)	30/10/2017	165 702 234,74	66 924 198,19	-94 807 453,77
SCI Tour Hekla	Bureaux	Puteaux (France)	13/12/2017	137 563 060,80	47 297 665,80	-89 203 534,20
SCI EVI-DANCE	Bureaux	Saint-Ouen (France)	19/10/2017	44 935 384,00	20 755 673,57	-23 584 361,43
SCI MAHAJUNGA	Bureaux	Puteaux (France)	15/07/2019	24 168 896,96	542 581,97	-22 081 837,87
SCI OMEGA 16	Bureaux	Paris (France)	13/04/2016	34 953 996,53	25 968 461,20	-8 506 538,80
SCI MPA	Bureaux	Neuilly-sur-Seine (France)	24/03/2016	68 420 262,50	44 220 741,50	-23 530 493,50
RED PARK ISLE D'ABEAU	Parcs d'activités	Saint-Quentin-Fallavier (France)	09/12/2016	4 134 780,87	1 075 271,69	-3 059 105,53
SCI Parc Avenue	Bureaux	Paris (France)	27/07/2017	33 068 845,12	480 524,06	-31 659 495,94
SCI AMR	Commerces	Paris (France)	30/04/2013	84 427 134,34	47 372 456,26	-36 884 678,08
SCI AMR	Commerces	Champniers (France)	30/04/2013			-
SCI AMR	Commerces	Chauray (France)	30/04/2013			-
SCI AMR	Commerces	Albertville (France)	30/04/2013			-
SCI AMR	Commerces	Chaville (France)	23/12/2020			-
SCI AMR	Commerces	Puteaux (France)	23/12/2020			-
SCI AMR	Commerces	Marcq-en-Barœul (France)	23/12/2020			-
SCI AMR	Commerces	Besançon (France)	23/12/2020			-
SCI AMR	Commerces	Gassin (France)	23/12/2020			-
SCI ALICE	Parcs d'activités	Brie-Comte-Robert (France)	15/07/2019	86 807 361,72	73 851 262,23	-12 182 977,44
SCI ALICE	Parcs d'activités	Le Coudray-Montceaux (France)	16/07/2019			-
SCI ALICE	Parcs d'activités	Louvres (France)	17/07/2019			-
SCI ALICE	Logistique	Le Havre (France)	01/07/2020			-
SCI ALICE	Logistique	Heudebouville (France)	09/12/2020			-
SCI ALICE	Logistique	Lahr (Allemagne)	01/03/2020			-
SCI SEO	Bureaux	Courbevoie (France)	22/09/2016	262 574 718,26	113 991 314,25	-145 087 685,75
SCI SEO	Bureaux	Saint-Denis (France)	22/09/2016			-
SCI SEO	Bureaux	Paris (France)	22/09/2016			-
SCI Ueberseering	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	31/03/2017	41 553 646,42	39 119 491,82	-1 690 508,18
WEST BRIDGE SCI	Bureaux	Levallois-Perret (France)	20/10/2019	43 841 922,92	16 376 256,71	-25 513 097,92
SCI LYON 2	Commerces / Bureaux	Lyon (France)	27/12/2019	27 651 495,31	20 921 153,13	-5 412 636,13

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2^{ème} alinéa)						
SCI LYON 1	Commerces / Bureaux	Lyon (France)	27/12/2019	32 223 408,06	22 167 243,81	-8 967 025,30
SCI JDL BATIMENT 3	Bureaux	Lyon (France)	17/01/2020	13 340 730,77	6 932 398,33	-6 408 332,44
SCI JDL BATIMENT 4	Bureaux	Lyon (France)	17/01/2020	6 537 823,14	3 181 499,09	-3 356 324,05
SCI GEORGE LANDY	Bureaux	Saint-Denis (France)	15/10/2020	55 792 150,85	-	-55 709 331,97
VILLEJUIF B3	Bureaux	Villejuif (France)	"21/12/2021 VEFA non commencée"	99 990,00	57 971,20	-42 018,80
VILLEJUIF B4	Bureaux	Villejuif (France)	21/12/2021	1 008 750,30	-	-99 990,00

Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3^{ème} alinéa)

JOLIETTE BATIMENTS SAS	Commerces / Bureaux	Marseille (France)	29/09/2017	43 250 798,82	1 127 830,91	-39 243 701,49
RED PARK GENNEVILLIERS	Bureaux / Parcs d'activités	Gennevilliers (France)	09/12/2016	18 412 869,09	2 804 382,76	-15 404 580,33
IMMO CARE	Groupement d'EHPAD	France (Paris + IDF + province)	04/07/2017	198 070 197,93	187 382 842,85	-10 687 355,08
IMMOMULTI	Bureaux	Lyon (France)	17/01/2020	1 000,00	-	-1 000,00
SAS White Knight C Grolée-Carnot 2013	Commerces / Bureaux	Lyon (France)	27/12/2019	25 533 715,57	22 780 558,34	-1 756 677,73
Colisée PropCo SAS	Bureaux	Saint-Ouen-sur-Seine (France)	13/05/2015	31 854 190,01	-	-30 135 298,24
IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l.	Commerces / Bureaux	Munich (Allemagne)	21/05/2015	97 835 280,90	73 490 347,02	-23 236 177,74
	Bureaux	Francfort (Allemagne)	15/02/2016			-
	Commerces / Bureaux	Bad Urach (Allemagne)	09/06/2016			-
	Commerces	Rotenburg (Allemagne)	09/06/2016			-
	Commerces / Bureaux	Mosbach (Allemagne)	09/06/2016			-
	Commerces	Bad Mergentheim (Allemagne)	05/07/2016			-
Immo invest HoldCo 2 S.à r.l.	Bureaux	Francfort (Allemagne)	29/10/2015	219 407 938,42	23 676 621,52	-191 801 380,87
	Hôtel	Vienne (Autriche)	08/06/2017			-
	Bureaux	Luxembourg (Luxembourg)	22/09/2016			-
Immo Invest HoldCo 3 S.à r.l.	Commerces / Bureaux	Berlin (Allemagne)	01/02/2017	98 621 555,36	1 442 109,59	-97 179 445,77
	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	28/04/2017			-
	Bureaux	Francfort (Allemagne)	27/11/2020			-
	Bureaux	Amsterdam (Pays-Bas)	15/12/2017			-
	Bureaux	Amsterdam (Pays-Bas)	31/10/2017			-
Immo Invest HoldCo 5 S.à r.l.	Bureaux	Francfort (Allemagne)	15/03/2019	113 164 671,60	-	-113 164 671,60
	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	17/03/2019			-
	Bureaux	Francfort (Allemagne)	31/01/2018			-
MaxMoore B.V.	Bureaux	Amsterdam (Pays-Bas)	21/07/2020	20 830 335,19	12 907 865,22	-7 922 469,97
Total				2 107 181 336,90	876 939 880,32	-1 230 241 456,58

Autres actifs à caractère immobilier

Libellé valeur	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
IIH 3 - WIGGUM JUN	14 571 619,99	14 744 657,98	EUR	0,37 %
IIH 5 - INK HOTEL	0,00	495 720,36	EUR	0,01 %
IIH 3 - ALMUDENA	92 770 440,41	111 066 086,27	EUR	2,81 %
IIH 3 - THE CLOUD	18 870 000,00	22 688 746,38	EUR	0,57 %
SCI EVI DANCE II	16 067 338,12	16 067 338,12	EUR	0,41 %
IIH 88 NORTH 1&2	117 174 346,76	118 101 977,01	EUR	2,99 %
JOLIETTE BATIMENTS	94 816 983,60	97 298 840,29	EUR	2,46 %
Fonds de roulement	26 849,11	26 849,11	EUR	0,00 %
IIH 2 - PETRUSSE	66 906 087,74	76 233 911,47	EUR	1,93 %
IIH 2 - QBC JUNIOR2	1 945 259,00	1 990 729,43	EUR	0,05 %
IIH 2 - QBC JUNIOR	30 475 723,00	31 188 093,03	EUR	0,79 %
IIH 5 - TOP 3	125 493 001,83	127 274 305,27	EUR	3,22 %
IIH 3 - POGBA SENIOR	18 094 800,00	18 164 163,40	EUR	0,46 %
SCI HOLD CRYSTAL	19 992 319,86	20 262 922,76	EUR	0,51 %
IIH 3 - ATRIUM	62 569 044,08	85 136 394,08	EUR	2,16 %
SCI SEO	132 151 084,55	132 151 084,55	EUR	3,35 %
IIH3 - DE ROTTERDAM	21 863 034,45	22 252 469,75	EUR	0,56 %
IIH1 - Knopfle	23 051 689,99	23 386 259,66	EUR	0,59 %
IIH1 - BOC Frankfurt	23 231 689,00	23 497 562,77	EUR	0,60 %
IMMO INVEST REALTINI	0,00	152 220,83	EUR	0,00 %
SCI UBERSEERING	2 007 933,72	2 007 933,72	EUR	0,05 %
OMEGA 16	14 471 250,00	14 471 250,00	EUR	0,37 %
IMMOINVESTHOLDCO2GBP	3 100 000,00	3 172 075,00	EUR	0,08 %
IMMO GERMANY NORD 1	87 272 502,89	94 037 180,24	EUR	2,38 %
COLISEE PROPCO	5 586 773,38	5 657 182,03	EUR	0,14 %
IIH 3 - AMM K2 Junior	13 160 834,76	13 317 119,67	EUR	0,34 %
IMMO INVEST LUX HOLD	0,00	15 277,78	EUR	0,00 %
Hold Crystal 2	59 999 778,91	61 084 706,42	EUR	1,55 %
PATIO COEUR BOULOGNE	5 211 000,00	5 211 000,00	EUR	0,13 %
IMMOINVESTHOLDCO2EUR	2 034 407,33	2 079 052,82	EUR	0,05 %
IIH 2 - QBC - SENIOR	42 500 000,00	42 673 541,67	EUR	1,08 %
IIH1-Knöpfler 2	40 000 000,00	40 475 000,00	EUR	1,02 %
SCI TOUR HEKLA	144 692 205,00	144 692 205,00	EUR	3,66 %
SCI VILLEJUIF B4	85 943 228,20	88 570 571,24	EUR	2,24 %
SCI VILLEJUIF B3	5 000,00	5 222,40	EUR	0,00 %
SCI GEORGES LANDY	58 562 088,60	59 428 550,80	EUR	1,50 %
IIH3 -Grand Central	92 672 117,19	101 876 105,94	EUR	2,58 %
MAXMOORE B.V.	12 387 338,68	12 569 363,97	EUR	0,32 %
IIH5 - EPERA	6 930 230,00	6 982 225,35	EUR	0,18 %
SCI JDL BATIMENT 4	7 401 936,81	7 512 974,09	EUR	0,19 %
SCI AMR	22 946 612,00	23 401 772,19	EUR	0,59 %
SCI MAHAJUNGA	9 368 259,24	9 895 032,85	EUR	0,25 %
SCI ALICE	45 528 021,94	45 528 021,94	EUR	1,15 %

Libellé valeur	Quantité	Évaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
SAS IMMOMULTI	209 478,55	212 578,41	EUR	0,01 %
NW GENNEVILLIERS	2 025 279,13	2 326 652,84	EUR	0,06 %
SCI JDL BATIMENT 3	12 420 319,22	12 606 637,81	EUR	0,32 %
SCI WEST BRIDGE	6 360 698,28	6 360 698,28	EUR	0,16 %
IIH2-OLD-AUST1-0.05%	2 535 011,28	2 589 690,06	EUR	0,07 %
IIH2-OLD-AUST2-0.05%	2 747 336,58	2 796 101,80	EUR	0,07 %
IIH2-OLD-UK-0.05%	3 145 266,91	3 209 220,67	EUR	0,08 %
IIH5 - BBW1&2	0,00	166 916,52	EUR	0,00 %
IIH2 - IG Nord 1	21 891 750,00	21 950 736,10	EUR	0,56 %
Sous-total autres disponibilités	1 693 187 970,09	1 779 062 930,13	EUR	45,02 %
SFF 28	10 777,59	74 390 697,65	EUR	1,88 %
NEXUS 2 B	8 600,00	159 867 214,60	EUR	4,05 %
TIKEHAU ITALY RETAIL	750,00	6 668 047,50	EUR	0,17 %
AM EU ZERO AMB RE ES	26 834 192,00	26 536 332,47	EUR	0,67 %
Sous total OPCI et organismes équivalents	26 854 319,59	267 462 292,22	EUR	6,77 %

2. Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellé valeur	Quantité	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
AM EUR LIQ ST RESP Z	19,03	2 036 798,76	EUR	0,05 %
CPR OBLIG 6 MOIS I	366,01	39 074 687,14	EUR	0,99 %
AM ULT ST BD RESP IC	2 462,00	268 310 472,57	EUR	6,79 %
CPR OBLIG 12M.I 3D	883,01	100 915 829,96	EUR	2,56 %
BFT CREDIT 6 M ISR I	147,01	16 547 032,59	EUR	0,42 %
BFT CRED12 M ISR IC	197,00	56 199 141,96	EUR	1,42 %
AM ENH ULT ST SEL I	579,14	67 061 713,09	EUR	1,70 %
AM UL ST BD GR BD EB	140,00	15 171 409,75	EUR	0,38 %
CPR MONETAIRE ISR Z	1 771,20	38 062 879,23	EUR	0,96 %
BFT AUREUS ISR Z C	1 065,93	114 456 042,02	EUR	2,90 %
AM EU LIQ ST RESP I2	9 730,67	102 534 401,76	EUR	2,60 %
AM EU LIQ RA RESP I2	12 766,21	135 091 329,33	EUR	3,42 %
Total OPCVM européens coordonnés et assimilables	30 127,21	955 461 738,16	EUR	24,19 %

X. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2023

A. Bilan au 31 décembre 2023 en Euros – Actif

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

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

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

B. Bilan au 31 décembre 2023 en Euros – Passif

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

(1) Y compris comptes de régularisation.

C. Compte de résultat au 31 décembre 2023 en Euros

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

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS DU 31/12/2023

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 OPCl, modifié par le règlement 2016-06 du 14/10/2016.

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus

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

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

1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1 Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

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

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

1-2 Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Endettement

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

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

3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

4. Les commissions de souscription

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

5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

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

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

6. Provisions pour charges

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

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

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

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

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

C. Compléments d'information (en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Autres actifs à caractère immobilier

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

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

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

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

5. Décomposition des créances

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

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

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

6. Capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	5 374 378 380,38	7 652 850 553,17
Report des plus values nettes	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	169 560 239,05	163 863 092,94
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-26 290 389,88	-1 261 823,09
Résultat de l'exercice	-88 922 673,24	42 987 705,27
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	2 420 546,18	-139 672,46
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Total des capitaux propres	5 431 146 102,49	7 858 299 855,83

7. Souscriptions et Rachats

a) Souscriptions et Rachats de l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	127 148,05	14 579 749,78	362 360,30
Rachats réalisés	14 318 311,41	1 600 516 488,85	0,00
Montants nets	-14 191 163,36	-1 585 936 739,07	362 360,30

b) Part PREM OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	20 622,62	2 350 183,64	58 410,69
Rachats réalisés	8 118 165,20	903 172 131,19	0,00
Montants nets	-8 097 542,58	-900 821 947,55	58 410,69

c) Part LCL OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	8 021,80	908 999,04	22 591,96
Rachats réalisés	3 335 778,34	373 583 405,24	0,00
Montants nets	-3 327 756,54	-372 674 406,20	22 591,96

d) Part OPCIMMO P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	93 381,11	10 696 343,11	265 843,39
Rachats réalisés	2 328 746,06	261 334 521,86	0,00
Montants nets	-2 235 364,95	-250 638 178,75	265 843,39

e) Part OPCIMMO VIE

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	216,77	58 747,64	1 460,09
Rachats réalisés	11 712,39	3 221 333,11	0,00
Montants nets	-11 495,61	-3 162 585,47	1 460,09

f) Part SG OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	4 905,74	565 476,35	14 054,16
Rachats réalisés	523 909,41	59 205 097,45	0,00
Montants nets	-519 003,68	-58 639 621,10	14 054,16

g) Part OPCIMMO I

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

h) Part OPCIMMO R

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

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

FR0011063353	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Prem OPCIMMO					
Actif Net	4 005 082 559,14	5 513 480 151,58	5 711 507 196,11	5 798 895 241,17	5 632 627 849,28
Nombre de parts	38 568 573,64	46 666 116,22	47 076 671,90	48 948 040,57	46 030 473,74
Valeur liquidative	103,84	118,14	121,32	118,47	122,36
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,14	0,35	0,20	0,70	0,70
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2,76	2,44	1,05	0,18
FR0011066794	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
LCL OPCIMMO					
Actif Net	834 681 607,48	1 342 798 411,07	1 423 854 455,73	1 562 657 731	1 543 001 833,24
Nombre de parts	8 038 419,31	11 366 175,84	11 736 762,93	13 191 114,96	12 610 382,49
Valeur liquidative	103,84	118,13	121,31	118,46	122,35
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,14	0,35	0,20	0,70	0,70
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2,76	2,44	1,05	0,18
FR0011066802	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
OPCIMMO P					
Actif Net	337 724 226,88	648 329 895,57	716 041 416,67	779 582 095,10	758 705 358,77
Nombre de parts	3 252 473,03	5 487 837,98	5 902 317,38	6 580 837,51	6 200 641,86
Valeur liquidative	103,84	118,13	121,31	118,46	122,35
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,14	0,35	0,20	0,70	0,70
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2,76	2,44	1,05	0,18

FR0011066778	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
OPCIMMO VIE					
Actif Net	8 217 281,09	12 748 033,53	15 069 187,92	18 271 231,62	20 427 488,95
Nombre de parts	31 621,07	43 116,68	49 633,07	61 629,23	66 708,44
Valeur liquidative	259,86	295,66	303,61	296,47	306,22
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,35	0,87	0,50	1,75	1,75
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	3,86
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	10,04	9,12	2,73	0,44
FR0011066091	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
SG OPCIMMO					
Actif Net	206 908 452,17	297 103 667,23	343 742 353,52	401 696 868,28	424 853 908,80
Nombre de parts	1 980 399,27	2 499 402,94	2 816 050,86	3 370 207,12	3 451 098,85
Valeur liquidative	104,47	118,86	122,06	119,19	123,10
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,14	0,35	0,20	0,70	0,70
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1,55
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2,68	2,44	1,05	0,17
FR0011066760	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Part OPCIMMO I					
Actif Net	38 531 975,73	43 839 696,85	45 018 224,36	43 959 558,83	58 278 243,01
Nombre de parts	370,64	370,64	370,64	370,64	475,72
Valeur liquidative	103 960,56	118 280,97	121 460,68	118 604,36	122 505,71
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	140,16	350,40	200,23	700,80	700,80
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	1 545,80
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	2 834,71	2 540,17	1 153,65	246,17

9. Dettes

a. Décomposition des dettes

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

b. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

c. Ventilation des emprunts par nature d'actifs

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

10 Détail des provisions pour charges

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

11. Produits et charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

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

12. Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	1 777 400,00	192 294,25
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	165 628,46	44 573,78
Total	1 943 028,46	236 868,03

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

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

Autres charges	31/12/2023	31/12/2022
Frais bancaire	20 713,14	2,46
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,00	0,00
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

13. Frais de gestion et de fonctionnement

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Résultat sur cession d'actifs

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

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

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

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

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

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

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

15. Engagements reçus et donnés

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

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

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

PREM OPCIMMO

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

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

LCL OPCIMMO

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

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

OPCIMMO P

FR0011066802	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	4 815 212,45	4 829 752,91
Régularisation du résultat net	-1 241 242,42	-130 351,90
Résultat sur cession d'actifs	-9 762 838,74	-1 154 608,24
Régularisation des cessions d'actifs	809 918,49	-9 720,01
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-5 378 950,22	3 535 072,76
Report des résultats nets	13 147 306,71	14 010 620,17
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-4 279 055,45	-661 712,22
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	8 868 251,26	13 348 907,95
Total des sommes à affecter (I + II)	3 489 301,04	16 883 980,71
Distribution	455 346,22 ⁽²⁾	1 687 642,88
Report des résultats nets antérieurs		15 196 337,83
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	0,00	16 883 980,71

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

OPCIMMO VIE

FRO011066778	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	110 255,64	97 741,97
Régularisation du résultat net	-23 296,22	-5 338,45
Résultat sur cession d'actifs	-236 217,70	-20 421,38
Régularisation des cessions d'actifs	18 381,17	-2 472,69
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-130 877,11	69 509,45
Report des résultats nets	431 046,71	459 442,77
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-113 795,28	-58 639,32
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	317 251,43	400 803,45
Total des sommes à affecter (I + II)	186 374,32	470 312,90
Distribution	11 067,37 ⁽²⁾	37 592,86
Report des résultats nets antérieurs		432 720,04
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	0,00	470 312,90

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

SG OPCIMMO

FRO011066091	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 441 368,85	2 212 260,48
Régularisation du résultat net	-251 758,36	-58 712,92
Résultat sur cession d'actifs	-5 803 105,19	-498 487,53
Régularisation des cessions d'actifs	318 053,36	-35 077,46
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-3 295 441,34	1 619 982,57
Report des résultats nets	6 078 617,81	6 258 481,85
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-822 351,45	-369 896,09
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	5 256 266,36	5 888 585,76
Total des sommes à affecter (I + II)	1 960 825,02	7 508 568,33
Distribution	277 255,90 ⁽²⁾	801 582,59
Report des résultats nets antérieurs		6 706 985,74
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	0,00	7 508 568,33

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

OPCIMMO I

FR0011066760	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	406 226,50	317 770,73
Régularisation du résultat net	1 538,58	
Résultat sur cession d'actifs	-1 021 465,67	-78 731,23
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-613 700,59	239 039,50
Report des résultats nets	1 050 658,62	941 491,50
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 050 658,62	941 491,50
Total des sommes à affecter (I + II)	436 958,03	1 180 531,00
Distribution	51 948,95 ⁽²⁾	129 872,37
Report des résultats nets antérieurs		1 050 658,63
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	0,00	1 180 531,00

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

17. Tableau des filiales et des participations

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

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
Nexus 2	100,00 %	100,00 %	201 893 600 €	1 578 502 €	-12 539 183 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JDL3	100,00 %	100,00 %	7 441 000 €	1 333 890 €	88 388 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JDL4	100,00 %	100,00 %	3 779 500 €	767 414 €	61 122 €	Détention de Jardin du lou 2
SCI George Landy	100,00 %	100,00 %	6 119 557 €	8 858 038 €	-826 254 €	Détention de l'immeuble Curve
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-15 272 €	
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-119 571 €	Détention de l'immeuble Villejuif B4 (VEFA)
Max & Moore BV	64,00 %	100,00 %	100 €	2 381 375 €	-5 550 678 €	Détention de l'immeuble Max & Moore
SAS Immomulti	100,00 %	100,00 %	1 000 €	87 €	-186 813 €	Détention de SAS Lyon
SAS Lyon	0,00 %	100,00 %	0 €	0 €	0 €	Transfert universel de Patrimoine à Immomulti
SCI MAHAJUNGA	8,00 %	8,00 %	151 052 860 €	40 101 966 €	-116 293 950 €	Détention de l'immeuble Majunga
Immo Invest HoldCo	100,00 %	100,00 %	9 648 201 €	0 €	-339 187 €	Détention de BOC Frankfurt Management GMBH, North I S.à.r.l., North II S.à.r.l., Mosbach Immobilien S.à.r.l, Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l, Rotenburg Immobilien S.à.r.l, Bad Urach Immobilien S.à.r.l et REALITNI
BOC Frankfurt Management S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	25 000 €	5 788 249 €	-5 076 120 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 S.à.r.l	94,00 %	94,00 %	12 500 €	-258 488 €	165 130 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Square 41
Silizium PropCo	50,87 %	50,87 %	478 350 €	0 €	1192 829 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Silizium
North I S.à.r.l	76,28 %	76,28 %	3 212 500 €	0 €	-704 500 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 212 500 €	0 €	-1 090 081 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	88,74 %	88,74 %	10 000 €	12 734 884 €	3 047 985 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	452 039 €	1 497 085 €	-484 728 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	362 304 €	2 633 225 €	-354 949 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	565 192 €	1 089 610 €	-939 158 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	197 947 €	734 344 €	-126 562 €	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45 %	19,45 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
Realitni 1	4,38 %	4,38 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque
Amundi ENZA Real Estat	21,93 %	21,93 %	167 718 535 €	56 370 236 €	-32 385 299 €	Détention d'immeubles en Allemagne
Immo Invest HoldCo 2	100,00 %	100,00 %	21 581 097 €	0 €	-3 854 871 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany Nord 1 S.à.r.l, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomanagement GmbH
SHI8	100,00 %	100,00 %	42 420 €	66 090 668 €	9 543 333 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00 %	100,00 %	10 000 000 €	9 087 942 €	4 362 872 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 S.à.r.l	89,90 %	89,90 %	1 660 095 €	1 156 429 €	-13 933 068 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria QBC S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	1161 150 €	0 €	-29 025 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	100,00 %	100,00 %	35 000 €	0 €	7 839 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	100,00 %	100,00 %	8 271 €	5 170 341 €	715 626 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00 %	100,00 %	2 500 190 €	282 756 €	-5 112 288 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l, Atrium Holding, Cloud Office Holding et Almudena, GC DBI S.à.r.l, GC DBII S.à.r.l, PiSolutions - Amundi Realti
De Rotterdam PropCo Lux	30,00 %	30,00 %	12 600 €	30 481 453 €	3 074 209 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
Wiggum S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	12 500 €	11 296 293 €	2 939 952 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l	50,00 %	50,00 %	1 625 000 €	7 118 032 €	-959 215 €	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding BV	25,00 %	25,00 %	40 018 004 €	0 €	-6 585 707 €	Détention de l'actif Atrium
Atrium north tower BV	25,00 %	25,00 %	10 910 006 €	4 469 178 €	-21 690 283 €	Détention d'Atrium north tower
Atrium centre tower BV	25,00 %	25,00 %	24 123 414 €	19 345 330 €	-37 406 523 €	Détention d'Atrium centre tower
Atrium south tower BV	25,00 %	25,00 %	19 524 203 €	7 211 844 €	-29 225 552 €	Détention d'Atrium south tower
Cloud Office Holding B.V.	51,00 %	51,00 %	43 597 419 €	0 €	-25 893 721 €	Détention de Mister T Investment
Mister T Investment	51,00 %	51,00 %	12 500 €	9 072 826 €	-19 446 984 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Almudena Holding	100,00 %	100,00 %	5 012 000 €	0 €	-883 114 €	Détention d'Accor Invest
GC DB I S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	805 000 €	7 170 225 €	469 055 €	Détention de Grand Central building B
GC DB II S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	925 000 €	7 936 540 €	165 876 €	Détention de Grand Central building A
PI Solutions - Amundi Realti	44,42 %	44,42 %	45 424 201 €	0 €	-8 470 276 €	Détention d'actifs immobiliers européens
Immo Invest HoldCo 5	100,00 %	100,00 %	12 597 660 €	0 €	669 154 €	Détention de la PropCo Ink , BBW 1 S.à.r.l, BBW 2 S.à.r.l, Caffamacherreihe Propco S.à.r.l, Schillerstrasse Propco S.à.r.l, Booktorkai Propco S.à.r.l, CBC Projekt GMBH, Mulerstrable et Hotel AM Kanzleram
BBW 1 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 1
BBW 2 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 2
INK Hotel PropCo S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	2 618 060 €	2 566 358 €	-2 301 718 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 793 285 €	5 795 781 €	-24 701 617 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 238 204 €	4 821 587 €	-16 076 467 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 020 416 €	4 424 515 €	-31 189 648 €	Détention Brooktorkai
CBC Projekt GMBH	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Blench Carré
Mulerstrable	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Zalando
Hotel AM Kanzleram	5,10 %	5,10 %	nc	nc	nc	Détention de l'immeuble Steigenberger

XI. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI

A. Etat du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2024	Exercice 2023
Revenus locatifs	6.1	250 483	344 777
Charges locatives refacturées	6.2	-52 071	-63 728
Charges sur immeubles	6.2	-32 380	-60 741
Autres produits et charges sur immeubles	6.3	-4 226	-4 269
Revenus locatifs nets		161 806	216 039
Honoraires et charges externes	6.4	-61 651	-88 824
Autres frais généraux		-13 569	-17 459
Autres produits et charges d'exploitation	6.5	-154	282
Résultat opérationnel courant		86 433	110 039
Résultat de cession d'immeubles de placement		-13 358	-43 667
Résultat de cession des autres actifs	6.6	8 286	-173 214
Autres produits et charges opérationnels		-6 718	-9 466
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	-389 614	-814 156
Dépréciation des immobilisations incorporelles	5.1	0,00	-55 500
Résultat Opérationnel		-314 971	-985 964
Dividendes et provisions sur titres non consolidés		4 803	16 799
Coût de l'endettement financier net	6.7	-17 338	-8 502
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	6.8	-35 398	124 219
Autres produits et charges financiers	6.8	1 496	611
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.2	-86 126	-190 305
Résultat Avant Impôt		-447 534	-1 043 142
Produit / (Charge) d'impôt	6.9	-2 331	655
Résultat net de l'ensemble consolidé		-449 865	-1 042 487
dont			
Part du groupe		-375 088	-784 645
Participations ne donnant pas le contrôle		-74 777	-257 842
Résultat net par action ⁽¹⁾			
Résultat net dilué par action ⁽¹⁾			

En milliers d'euros	Exercice 2024	Exercice 2023
Résultat net	-449 865	-1 042 487
Autres éléments du résultat global	0,00	0,00
• Autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en "Résultat net"	0,00	0,00
Ecart de conversion	0,00	0,00
• Autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en "Résultat net"	0,00	0,00
Résultat global total	-449 865	-1 042 487
dont		
Part du groupe	-375 088	-784 645
Participations ne donnant pas le contrôle	-74 777	-257 842
Résultat global par action ⁽¹⁾		
Résultat global dilué par action ⁽¹⁾		

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

B. Etat consolidé de la situation financière

ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Immeubles de placement	5.1	2 982 724	3 820 107
Immobilisations incorporelles	5.1	0	0
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	563 196	616 167
Autres actifs non courants (y compris dérivés)	5.4	503 047	524 065
Total actifs non courants		4 048 967	4 960 339
Clients et comptes rattachés	5.5	36 308	42 637
Autres créances et comptes de régularisation	5.5	89 198	113 711
Actifs financiers courants	5.6	150	125 841
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	1 225 549	2 124 439
Total actifs courants		1 351 205	2 406 628
Actifs destinés à être cédés	5.9	122 527	336 694
Total actif		5 522 700	7 731 660

PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Capital	5.8	4 148 179	5 233 177
Primes	5.8	211 357	173 325
Réserves consolidées		-80 616	744 078
Résultat consolidé		-375 088	-784 645
Capitaux propres part du groupe		3 903 832	5 365 935
Participations ne donnant pas le contrôle		377 735	569 249
Total des capitaux propres		4 281 567	5 935 184
Emprunts et dettes financières	5.10	982 180	939 625
Provisions		8 686	8 733
Impôts différés passifs	6.9	831	977
Total passifs non courants		991 697	949 336
Emprunts et dettes financières	5.10	173 203	520 826
Autres passifs financiers	5.11	154	126 008
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12	35 945	61 965
Dettes fiscales	5.13	22 962	31 845
Autres dettes	5.12	17 173	106 497
Total passifs courants		249 436	847 140
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.9	0	0
Total passif		5 522 700	7 731 660

C. Tableau de flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Exercice 2024	Exercice 2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	-449 865	-1 042 487
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	542 689	1 168 713
Provisions nettes	7 154	57 115
Variations de juste valeur des immeubles de placement	389 614	814 156
Variations de juste valeur des autres actifs et passifs	35 054	-121 030
Elimination de la charge d'impôt	2 331	-655
Plus ou moins-values de cession d'actifs	5 072	216 880
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	86 126	190 305
Elimination du coût de l'endettement financier net	17 338	8 502
Autres éléments	0,00	3 440
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	92 824	126 226
Impôts versés	-3 789	-6 914
Variation du BFR d'exploitation	-13 067	-13 367
Flux nets de trésorerie provenant des activités d'exploitation	75 968	105 946
Acquisitions d'immeubles de placement	-60 861	-50 195
Produits de cession d'immeubles de placement	421 185	198 133
Acquisitions d'autres actifs non courants	-31	0
Cessions d'autres actifs non courants	93 837	162 095
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-65 627	-6 598
Variation nette des actifs et passifs financiers courants	61 495	275 118
Autres flux d'investissements	0,00	0,00
Flux nets de trésorerie provenant des opérations d'investissement	449 998	578 553
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	-6 474	-20 451
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-28 904	-28 903
Augmentations (réductions) de capital	-1 079 492	-1 586 044
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments dérivés	164 937	40 291
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments dérivés	-475 780	-130 256
Intérêts financiers versés	-30 513	-36 738
Intérêts financiers reçus	10 225	30 066
Autres flux liés aux opérations de financement	27 439	7 310
Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement	-1 418 562	-1 724 727
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	344	0,00
Effet des variations de la juste valeur sur la trésorerie	-6 638	59 634
Effet du reclassement de la trésorerie des actifs destinés à être cédés	0,00	0,00
Variation de trésorerie	-898 891	-980 594
Trésorerie à l'ouverture	2 124 439	3 105 034
Trésorerie à la clôture	1 225 549	2 124 439

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 31/12/2022	7 652 851	104 261	7 757 112	871 834	8 628 945
Résultat net de la période	-	(784 645)	(784 645)	(257 842)	(1 042 487)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
Résultat global de la période	-	(784 645)	(784 645)	(257 842)	(1 042 487)
Opérations sur capital	(1 586 044)	-	(1 586 044)	(27 707)	(1 613 752)
Dividendes versés	-	(20 451)	(20 451)	(28 903)	(49 354)
Variations de périmètre	-	(36)	(36)	11 868	11 831
Autres mouvements ⁽¹⁾	(660 305)	660 305	-	-	-
Capitaux propres 31/12/2023	5 406 502	(40 567)	5 365 935	569 249	5 935 184
Résultat net de la période	-	(375 088)	(375 088)	(74 777)	(449 865)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-
Résultat global de la période	-	(375 088)	(375 088)	(74 777)	(449 865)
Opérations sur capital	(1 079 492)	-	(1 079 492)	682	(1 078 810)
Dividendes versés	-	(6 474)	(6 474)	(28 904)	(35 378)
Variations de périmètre	-	(1 050)	(1 050)	(88 514)	(89 564)
Autres mouvements ⁽¹⁾	32 525	(32 525)	-	-	-
Capitaux propres 31/12/2024	4 359 536	(455 704)	3 903 832	377 735	4 281 567

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

E. Notes annexes

Note 1. Eléments significatifs de l'exercice 2024.

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

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

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

* source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Note 2. Principes et méthodes comptables

Note 2.1. Informations relatives à l'entreprise

OPCIMMO est une SPPICAV 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 7 mai 2025, le Conseil d'administration a arrêté les états financiers consolidés d'OPCIMMO pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

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 2024 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 2024 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

2.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2024

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 :

- Amendements à IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
Ces amendements ont pour objectif de préciser le traitement d'emprunts assortis de clauses restrictives.
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 - Accords de financement avec les fournisseurs.
Ces amendements obligent les entreprises à fournir des informations détaillées sur les délais de paiement, les montants concernés et les conditions spécifiques de ces accords.
- Amendement à IFRS 16 - Passif de location dans le cadre d'une cession de bail ;
Ces amendements apportent des clarifications sur le traitement comptable des transactions de cession-bail lorsqu'elles incluent des paiements variables.
- Amendement à IAS12 - Obligations de divulgation en lien avec la réforme fiscale internationale Pilier 2
Ces amendements imposent l'intégration de nouvelles mentions obligatoires dans les états financiers.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2024.

2.2.2. Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2024

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 exercices futurs :

- Amendements à IAS 21 - Absence de convertibilité (entrée en vigueur prévue au 1^{er} janvier 2025) ;
- Norme IFRS18 - Présentation des états financiers (entrée en vigueur prévue au 1^{er} janvier 2027 avec une application rétroactive sur les données 2025).

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 2024.

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 :

- Drogation 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 d'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 d'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.

Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants).

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'arrêt comptable.

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

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

Note 2.11. Contrats de location

2.11.1. Contrats de location

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

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

2.11.2. Traitement des paliers et des franchises de loyers

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

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

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

2.11.3. Droits d'entrée

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

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

2.11.4. Indemnités de résiliation

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

2.11.5. Indemnité d'éviction

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

- Remplacement d'un locataire :

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

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

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

Note 2.12. Clients et autres débiteurs

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

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

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

Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

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

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

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

Note 2.14. Provisions et passifs éventuels

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

IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés si l'impact est significatif.

Note 2.15. Impôts exigibles et différés

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 2.16. Actifs et passifs financiers

2.16.1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCI, 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 2024, les impacts du changement climatique sur les états financiers du fonds OPCIMMO, principalement évalués dans les expertises des immeubles, sont considérés avoir été correctement appréhendés.

Note 3. Informations sectorielles

Note 3.1. Informations au titre de l'exercice 31 décembre 2024

En milliers d'euros	31 décembre 2024			31 décembre 2023		
	Revenus locatifs	Coût de revient direct des revenus locatifs	Revenus locatifs nets	Revenus locatifs	Coût de revient direct des revenus locatifs	Revenus locatifs nets
France	122 197	-52 020	70 177	213 116	-92 107	121 009
Allemagne	75 260	-27 352	47 908	77 046	-26 622	50 424
Pays-Bas	14 120	-2 751	11 369	17 240	-4 481	12 759
Luxembourg	20 208	-4 847	15 361	20 667	-4 377	16 290
Autres pays	18 698	-1 707	16 991	16 707	-1 150	15 557
Total Groupe	250 483	-88 677	161 806	344 777	-128 737	216 039

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
France	1 151 754	1 595 295
Allemagne	994 100	1 308 100
Pays-Bas	171 900	223 000
Luxembourg	296 030	312 560
Autres pays	368 940	381 153
Juste valeur des immeubles de placement	2 982 724	3 820 107

Note 4. Périmètre de consolidation

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

Unité	31-déc-24			31-déc-23		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.
QBC BETA SP IMMOMANAGEMENT GMBH	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
QBC IMMOBILIEN GMBH & CO BETA KG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
RIESSSTRASSE 16 GMBH	100,00%	88,14%	IG	100,00%	88,74%	IG
AMM KAPSTADTRING	50,00%	50,00%	IG	50,00%	50,00%	IG
OPCIMMO	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI AMR	30,86%	30,86%	ME	30,86%	30,86%	ME
SCI AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	51,00%	51,00%	ME	51,00%	51,00%	ME
COLISEE PROPCO SAS	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI PATIO BOULOGNE	40,00%	40,00%	ME	40,00%	40,00%	ME
SCI LALI				60,00%	60,00%	IG
SCI OMEGA 16	25,00%	25,00%	ME	25,00%	25,00%	ME
SCI MPA	25,00%	25,00%	ME	25,00%	25,00%	ME
IMMOCARE	19,79%	19,79%	ME	19,79%	19,79%	ME
SCI SEO	50,00%	50,00%	IG	50,00%	50,00%	IG
SHTE				100,00%	100,00%	IG
SH18				100,00%	100,00%	IG
SCI UBERSEERING	50,00%	50,00%	IG	50,00%	50,00%	IG
SCI RED PARK MARSEILLE				94,84%	94,84%	IG
SAS RED PARK GENNEVILERS	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
SCI RED PARK LIMONEST				94,86%	94,86%	IG
SCI PARC AVENUE	45,00%	45,00%	IG	45,00%	45,00%	IG
SCI HOLD (CŒUR DEFENSE)	20,00%	20,00%	ME	20,00%	20,00%	ME
SCI EVI-DANCE	23,50%	23,50%	ME	23,50%	23,50%	ME
SAS JOLIETTE BATIMENTS	50,00%	50,00%	IG	50,00%	50,00%	IG
SCI HEKLA	44,00%	44,00%	ME	44,00%	44,00%	ME
SCI ANTONY 501				47,00%	47,00%	IG
SCI CERGY 502				47,00%	47,00%	IG
SCI EVRY 503				47,00%	47,00%	IG
SCI VILLEBON 504				47,00%	47,00%	IG
IMMOMULTI SAS	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI Alice (AREELI)	31,06%	31,06%	IG	31,06%	31,06%	IG
TIKEHAU ITALY RETAIL FUND 1 SCSp	21,34%	21,34%	ME	21,34%	21,34%	ME
NEXUS 2	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
FONDS AREPE	21,93%	21,93%	ME	21,93%	21,93%	ME
IMMO INVEST HOLDCO 1	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SILIZIUM PROPCO	50,87%	50,87%	ME	50,87%	50,87%	ME
SFF28	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SQUARE 41 SARL	94,00%	94,00%	IG	94,00%	94,00%	IG
NORTH 88 I SARL	76,28%	76,28%	IG	76,28%	76,28%	IG

Unité	31-déc-24			31-déc-23		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode conso.
NORTH 88 II SARL	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
IMMO GERMANY NORD 1	89,90%	89,90%	IG	89,90%	89,90%	IG
IMMO INVEST HOLDCO 2	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
BOC FRANKFURT MANAGEMENT SARL	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%	IG
IMMO INVEST HOLDCO 3	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
DE ROTTERDAM PROPCO LUX	30,00%	30,00%	ME	30,00%	30,00%	ME
IMMO LUX ESPACE PETRUSSE	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
MOSBACH IMMOBILIEN SARL	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%	IG
BAD MERGENTHEIM IMMOBILIEN SARL	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%	IG
ROTENBURG IMMOBILIEN SARL	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%	IG
BAD URACH IMMOBILIEN SARL	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%	IG
IMMO AUSTRIA QBC SARL	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
WIGGUM SARL	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%	IG
ATRIUM HOLDING BV	25,00%	25,00%	ME	25,00%	25,00%	ME
CLOUD OFFICE HOLDING BV	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%	IG
ALMUDENA HOLDINGS SARL	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
IMMO INVEST HOLDCO 5	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
INK HOTEL PROPCO	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCHILLERSTRASSE PROPCO SARL	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
BROOKTORKAI PROPCO SARL	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
CAFFAMACHERREIHE PROPCO SARL	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
MR T INVESTMENTS BV	100,00%	51,00%	IG	100,00%	51,00%	IG
WHITE KNIGHT C GROLEE-C. 2013 SAS	27,00%	27,00%	ME	27,00%	27,00%	ME
JARDIN DU LOU 3	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
JARDIN DU LOU 4	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI G. LANDY	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI LYON 1	18,00%	18,00%	ME	18,00%	18,00%	ME
SCI LYON 2	18,00%	18,00%	ME	18,00%	18,00%	ME
MAX & MOORE BV	64,00%	64,00%	IG	64,00%	64,00%	IG
GC DB I GMBH	40,40%	40,40%	IG	40,40%	40,40%	IG
GC DB II GMBH	40,40%	40,40%	IG	40,40%	40,40%	IG
SCI VILLEJUIF B3	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI VILLEJUIF B4	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
PI SOLUTIONS - AMUNDI REALTI	44,42%	44,42%	ME	44,42%	44,42%	ME

Nomenclature des méthodes de consolidation :

NI	Non Intégrée
IG	Intégration Globale
ME	Mise en Equivalence

Les variations de périmètre de l'exercice 2024 se présentent comme suit :

- La cession des entités SH18, SCI RED PARK MARSEILLE, SCI RED PARK VITROLLES, SCI RED PARK LIMONEST, SCI ANTONY 501, SCI CERGY 502, SCI EVRY 503 et SCI VILLEBON 504 ;
- La fusion de l'entité SHTE dans OPCIMMO ;
- La liquidation de l'entité SCI LALI.

Note 5. Détail du bilan

Note 5.1. Immeubles de placement et autres immobilisations incorporelles

Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Solde à l'ouverture	3 820 107	5 455 716
Acquisitions hors frais	62 361	50 039
Cessions ⁽¹⁾	-434 496	-223 800
Variation de la juste valeur	-389 614	-814 156
Entrée de Périmètre	0	0
Sortie de Périmètre	-289 800	-400 400
Reclassement Immo. Cédées vers Immo. Placement	214 166	-247 294
Effets de change	0	0
Solde à la clôture	2 982 724	3 820 107

1) Les cessions d'immeubles de placement concernent l'hôtel Pullman Eiffel détenu par SHTe, le parc d'activités de Gennevilliers détenu par la SAS RED PARK GENNEVILLIERS, le Ink Hotel détenu par INK HOTEL PROPCO et l'immeuble Brooktorkai détenu par BROOKTORKAI PROPCO SARL cédés respectivement au prix (frais inclus) de 263 194 K€, 48 802 K€, 49 000 K€ et 73 500 K€.

Note 5.2. Participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Solde à l'ouverture	616 167	851 003
Acquisitions / Souscriptions ⁽¹⁾	59 912	0
Cessions / Réductions	0	-9 514
Dividendes reçus	-26 757	-35 017
Résultat	-86 126	-190 305
Solde à la clôture	563 196	616 167

(1) En 2024, ce poste est constitué de l'augmentation de capital de différentes filiales (ATRIUM HOLDING BV, SCI EVI-DANCE et SCI PATIO BOULOGNE).

– Total des participations dans les entreprises associées

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Bilan				
Total Actif	5 940 400	1 430 082	6 336 692	1 540 987
dont Immeubles de placement	5 543 984	1 327 909	5 950 047	1 441 753
Emprunt bancaire	2 172 257	485 996	2 553 858	569 073
Autres dettes	1 326 096	379 644	1 179 763	354 206
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	5 683	1 246	7 030	1 542
Capitaux propres part du groupe	2 442 047	564 442	2 603 071	617 709

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Compte de Résultat				
Revenus locatifs	381 335	86 844	415 548	95 125
Résultat opérationnel courant	231 507	50 600	291 407	64 246
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-448 539	-123 774	-827 309	-216 200
Coût de l'endettement financier net	-105 135	-24 424	-93 991	-21 900
Résultat net part du groupe	-279 730	-86 126	-692 471	-190 305
Dividendes versés au cours de l'exercice	120 573	26 757	154 943	35 017

- Détail de la participation dans Immocare

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Bilan				
Total Actif	1 525 384	301 816	1 550 088	306 704
dont Immeubles de placement	1 485 060	293 838	1 506 122	298 005
Emprunt bancaire	556 675	110 145	556 675	110 145
Autres dettes	21 664	4 286	22 104	4 374
Capitaux propres part du groupe	947 045	187 385	971 309	192 186

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Compte de Résultat				
Revenus locatifs	104 329	20 643	99 418	19 671
Résultat opérationnel courant	82 643	16 352	79 669	15 764
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-33 462	-6 621	-19 634	-3 885
Coût de l'endettement financier net	-10 132	-2 005	-10 104	-1 999
Résultat net part du groupe	38 527	7 623	48 938	9 683
Dividendes versés au cours de l'exercice	62 790	12 424	66 397	13 137

- Détail de la participation dans la SCI HOLD

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Bilan				
Total Actif	1 343 638	268 728	1 398 550	279 710
dont Immeubles de placement	1 224 000	244 800	1 310 000	262 000
Emprunt bancaire	615 533	123 107	902 618	180 524
Autres dettes	434 575	86 915	126 138	25 228
Capitaux propres part du groupe	293 529	58 706	369 794	73 959

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Compte de Résultat				
Revenus locatifs	94 007	18 801	97 504	19 501
Résultat opérationnel courant	53 820	10 764	67 682	13 536
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-85 282	-17 056	-192 687	-38 537
Coût de l'endettement financier net	-34 180	-6 836	-21 346	-4 269
Résultat net part du groupe	-65 765	-13 153	-143 645	-28 729
Dividendes versés au cours de l'exercice	10 500	2 100	26 000	5 200

- Détail de la participation dans la SCI HEKLA

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Bilan				
Total Actif	445 864	196 180	499 350	219 714
dont Immeubles de placement	425 600	187 264	493 400	217 096
Emprunt bancaire	0	0	0	0
Autres dettes	334 338	147 109	313 187	137 802
Capitaux propres part du groupe	111 526	49 072	186 164	81 912

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Compte de Résultat				
Revenus locatifs	7 974	3 508	809	356
Résultat opérationnel courant	-2 428	-1 068	-11 194	-4 925
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-72 209	-31 772	-67 677	-29 778
Coût de l'endettement financier net	0	0	0	0
Résultat net part du groupe	-74 637	-32 840	-78 871	-34 703
Dividendes versés au cours de l'exercice	0	0	0	0

- Détail cumulé des autres participations dans les entreprises associées et coentreprises

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Bilan				
Total Actif	2 625 514	663 358	2 888 704	734 859
dont Immeubles de placement	2 409 324	602 007	2 640 525	664 652
Emprunt bancaire	1 000 048	252 744	1 094 564	278 404
Autres dettes	535 519	141 334	718 335	186 803
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	5 683	1 246	7 030	1 542
Capitaux propres part du groupe	1 089 947	269 280	1 075 805	269 653

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
Compte de Résultat				
Revenus locatifs	175 026	43 892	217 817	55 597
Résultat opérationnel courant	97 472	24 552	155 249	39 872
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-257 585	-68 325	-547 311	-144 000
Coût de l'endettement financier net	-60 824	-15 583	-62 540	-15 632
Résultat net part du groupe	-177 854	-47 756	-518 893	-136 556
Dividendes versés au cours de l'exercice	47 283	12 233	62 546	16 680

Note 5.3. Actifs et passifs financiers

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Actifs financiers évalués au coût amorti			
Dépôts de garantie	5.4.	806	272
Clients et comptes rattachés	5.5.	36 308	42 637
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.	89 198	113 711
Disponibilités (y.c intérêts courus sur dépôts)	5.7.	257 772	295 194
Actifs financiers évalués à la juste valeur en résultat			
Autres titres immobilisés	5.4.	165 039	222 505
Dérivés de change	5.6.	150	125 841
Obligations et valeurs assimilées	5.6.	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6.	0	0
Valeurs mobilières de placement	5.7.	967 777	1 829 245
Autres actifs financiers	5.6.	0	0
Total actifs financiers		1 517 050	2 629 405

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Passifs financiers évalués au coût amorti			
Emprunts et dettes financières	5.10.	982 180	939 625
Dépôts et cautionnements		4 688	14 489
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12.	35 945	61 965
Dettes fiscales	5.13.	22 962	31 845
Autres dettes	5.12.	17 173	106 497
Emprunt et dettes financières courants	5.10.	173 203	520 826
Autres passifs financiers	5.11.	0	0
Passifs financiers évalués à la juste valeur en résultat			
Dérivés de change	5.11.	154	126 008
Total passifs financiers		1 231 616	1 786 767

Note 5.4. Autres actifs non courants

En milliers d'euros	31/12/2023	Augment.	Dimin.	Variation Périmètre	Autres	31/12/2024
Autres titres immobilisés	222 505	5 715	-33 337	-1	-29 842	165 039
Dépôts et autres créances non courant	301 559	27 373	-25 507	37 091	520	341 036
Dépréciations des autres créances	0	-3 028	0	0	0	-3 028
Dérivés actif - non courant	0	0	0	0	0	0
Total	524 065	30 060	-58 844	37 090	-29 322	503 047

Au 31 décembre 2024 les autres titres immobilisés comprennent essentiellement :

- 120 766 K€ d'investissement dans Accor Invest détenu à hauteur de 2,8489 % par Almudena ;
- 16 376 K€ d'investissement dans SCI West Bridge détenu à hauteur de 19,416 % par OPCIMMO ;
- 17 792 K€ d'investissement REALTINI Fund II détenu à hauteur de 19,45 % Immo Invest Holdco 1.

Ils sont évalués à leur juste valeur.

La diminution des titres de 33 337 K€ correspond exclusivement à la cession des titres OPCI FWP. L'augmentation des titres est relative à l'acquisition de titres Accor Invest. La dépréciation des autres créances est relative à une créance financière vis-à-vis d'une société mise en équivalence (SCI Patio Coeur Boulogne).

La variation en colonne "Autres" du poste "Autres titres immobilisés" correspond exclusivement à la variation de juste valeur des titres non consolidés pour un montant de 29 842 K€.

Note 5.5. Créances clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2024	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2023
Créances clients	30 340	30 340	0	38 658
Franchises et paliers des contrats de location	14 997	2 814	12 183	14 186
Valeur brute	45 337	33 154	12 183	52 844
Dépréciation des créances douteuses	-9 029	-9 029	0	-10 207
Total clients et comptes rattachés	36 308	24 125	12 183	42 637

En milliers d'euros	31/12/2024	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2023
Créances fiscales - hors IS	41 661	41 661	0	41 727
Etat, Impôt sur les bénéfices	3 188	3 188	0	3 555
Comptes courants - actif	8 471	8 471	0	10 981
Autres créances	35 879	35 879	0	57 448
Total autres créances et comptes de régularisation	89 198	89 198	0	113 711

Au 31 décembre 2024, le poste "Créances fiscales – hors IS" contient essentiellement des crédits de TVA à reporter ou la TVA déductible de décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, le poste « Autres créances » est composé principalement des dividendes à recevoir des sociétés mises en équivalence pour 6 828 K€ et de comptes en attente d'affectation des administrateurs de biens.

Note 5.6. Actifs financiers courants

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Prêts, cautionnements et autres créances - courant	0	0
Dérivés de change	150	125 841
Obligations et valeurs assimilées	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	0	0
Autres actifs financiers	0	0
Total actifs financiers courants	150	125 841

Note 5.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	967 777	1 829 245
Disponibilités	257 772	295 194
Trésorerie et équivalents (actifs)	1 225 549	2 124 439
Concours bancaires courants	0	0
Total trésorerie nette	1 225 549	2 124 439

Note 5.8. Capital social et primes

En milliers d'euros	PREM OPCIMMO (D1)	LCL OPCIMMO (D2)	OPCIMMO P (D3)	OPCIMMO VIE (D4)	UC OPCIMMO (D5)	OPCIMMO I (D6)	Montant du capital et primes
Solde à l'ouverture de l'exercice 31/12/2023	46 666 116	11 366 176	5 487 838	43 117	2 499 403	371	7 652 851
Souscriptions (rachats) de l'exercice	(8 097 543)	(3 327 757)	(2 235 365)	(11 496)	(519 004)	0	(2 246 349)
Solde à la clôture de l'exercice 31/12/2023	38 568 574	8 038 419	3 252 473	31 621	1 980 399	371	5 406 502
Souscriptions (rachats) de l'exercice	(7 310 523)	(2 098 507)	(988 993)	(12 671)	(419 274)	(1)	(1 046 966)
Solde à la clôture de l'exercice 31/12/2024	31 258 051	5 939 912	2 263 480	18 950	1 561 125	370	4 359 536

Note 5.9. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2024 concernent les immeubles IMMO GERMANY NORD 1, Mosbach, Bad Mergentheim, Rotenburg et Bad Urach dont les cessions sont prévues en 2025.

Note 5.10. Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31/12/2023	Augment.	Dimin.	Variations des cours de change	Variation de périmètre	Autres ⁽¹⁾	31/12/2024
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	626 898	0	-471 220	0	-21 339	376 657	510 996
Intérêts courus sur emprunts - non courant	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	14 489	1 333	-4 560	0	-6 418	-157	4 688
Autres emprunts et dettes assimilées - non courant	298 238	164 558	-1 163	0	-28 499	33 362	466 495
Emprunts et dettes financières, non courant	939 625	165 891	-476 943	0	-56 256	409 862	982 180
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	497 387	0	0	0	0	-376 908	120 479
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	4 337	0	0	0	0	150	4 487
Dépôts et cautionnement	5 340	244	-3 862	0	-86	0	1 636
Intérêts courus non échus	13 762	2 873	-6 244	0	-1 509	37 719	46 601
Emprunts et dettes financières, courant	520 826	3 117	-10 106	0	-1 595	-339 039	173 203

1) Y compris les reclassements de poste à poste pour la partie courant.

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).

- Echancier des emprunts et dettes financières, non courant

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
De 1 à 2 ans	167 681	74 370
De 2 à 5 ans	412 233	408 378
Plus de 5 ans	402 265	456 877
Emprunts et dettes financières, non courants	982 180	939 625

Note 5.11. Autres passifs financiers

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dérivés de change	154	126 008
Autres passifs financiers	0	0
Total passifs financiers courants	154	126 008

Note 5.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2024	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2023
Dettes fournisseurs	35 945	35 945	0	61 965
Dettes diverses	17 173	17 173	0	106 497
Total dettes fournisseurs et autres dettes	53 118	53 118	0	168 462

Note 5.13. Dettes fiscales

En milliers d'euros	31/12/2024	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2023
Dettes fiscales - hors IS	20 549	20 549	0	27 725
Etat, Impôt sur les bénéfices	2 413	2 413	0	4 120
Total dettes fiscales	22 962	22 962	0	31 845

Note 5.14. Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs selon IFRS 13

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023	Hiérarchie
Immeubles de placement	5.1	2 982 724	3 820 107	Niveau 3
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	563 196	616 167	Non applicable
Autres titres immobilisés	5.4	165 039	222 505	Niveau 3
Obligations et valeurs assimilées	5.6	0	0	Niveau 1
Dérivés de change - Actif	5.6	150	125 841	Niveau 1
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6	0	0	Niveau 1
Dérivés de change - passif	5.11	154	126 008	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 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Loyers	188 227	216 654
Revenus hôteliers	15 876	69 131
Charges facturées	45 393	61 758
Etalement des franchises	987	-2 767
Total des revenus locatifs	250 483	344 777

Note 6.2. Charges sur immeubles et charges locatives refacturées

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Charges locatives	-8 004	-8 988
Charges hôtelières	-6 841	-30 811
Assurances	-485	-197
Entretien	-4 334	-5 811
Honoraires de gestion locative	-632	-1 232
Impôts et taxes	-4 439	-5 017
Autres charges	-7 646	-8 684
Charges sur immeubles	-32 380	-60 741
Charges locatives refacturées	-52 071	-63 728

Note 6.3. Autres produits et charges sur Immeubles

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Pertes sur créances irrécouvrables	-252	-2 372
Dotations provisions clients	-7 503	-5 792
Reprises provisions clients	3 530	3 894
Autres produits et charges sur immeubles	-4 226	-4 269

Note 6.4. Honoraires et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Commissions société de gestion	-50 273	-74 822
Frais d'acquisition sur titres	-255	-202
Commissions dépositaires	-1 678	-3 696
Honoraires CAC	-1 013	-1 043
Honoraires experts-comptables	-2 377	-1 701
Honoraires expert immobiliers	-860	-1 640
Honoraires avocats	-1 462	-1 773
Autres charges	-3 732	-3 947
Honoraires, commissions de gestion et charges externes	-61 651	-88 824

Note 6.5. Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend en 2024 principalement une dotation aux provisions pour risques chez MAX & MOORE BV de 144 K€.

Note 6.6. Résultat de cession des autres actifs

En milliers d'euros	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2024	Résultat de cession 2023
Titres consolidés et autres titres immobilisés	7 942	(61 150)	(53 208)	(79 075)
Actions négociées sur un marché réglementé	0	0	0	(94 139)
Obligations et valeurs assimilées	61 495	0	61 495	0
Autres actifs	0	0	0	0
Total	69 437	(61 150)	8 286	(173 214)

La plus-value sur titres consolidés et autres titres immobilisée de l'exercice est composée d'une plus-value de 7 714 K€ sur la cession des titres OPCI FWP et 228 K€ sur la cession des titres SCI VILLEBON.

La moins-value sur titres consolidés et autres titres immobilisée de l'exercice est composée de moins-values de 1 499 K€, 8 835 K€, 10 295 K€, 7 742 K€, 6 027 K€, 15 339 K€, 11 249 K€ et 165 K€ sur les cessions respectivement des titres RED PARK MARSEILLE, RED PARK VITROLLES, RED PARK LIMONEST, SCI ANTONY, SCI CERGY, SCI EVRY et la réduction du prix de cession des titres ROTALI.

Note 6.7. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Rémunération de trésorerie et équivalents	10 225	30 066
Intérêts sur opérations de financement	-27 562	-38 567
Coût de l'endettement financier net	-17 338	-8 502

Note 6.8. Autres produits et charges financiers et variation de juste valeur des instruments financiers

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Revenus des obligations	5 003	3 866
Gains et pertes de change latents ou réalisés	333	-3 201
Autres charges financières	-3 841	-53
Autres produits et charges financiers	1 496	611
Variation de juste valeur des instruments financiers	-35 398	124 219

Pour l'année 2024, le poste "Variation de juste valeur des instruments financiers" est notamment constitué d'une moins-value latente pour 29 842 K€ sur les titres non consolidés.

Note 6.9. Impôt

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Impôt différé	146	5 866
Impôt exigible	-2 478	-5 211
Produit / (charge) d'impôt	-2 331	655

- Analyse des impôts différés

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2024	Variation résultat	Exercice 31/12/2023
Impôts différés actifs	0	0	0
Impôts différés passifs	977	-146	831
Solde net d'impôt différé	977	-146	831

Ventilation de l'impôt différé par nature	Exercice 31/12/2024	Variation résultat	Exercice 31/12/2023
Franchises et paliers des contrats de location	307	(107)	200
Etalement des frais d'émission d'emprunt	7	(7)	0
Plus ou moins-values latentes	663	(32)	631
Solde net d'impôt différé par nature	977	(146)	831

- Preuve d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2024	Exercice 2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	-449 865	-1 042 487
Charge d'impôt	2 331	-655
Résultat net taxable	-447 534	-1 043 142
Taux d'impôt théorique ⁽¹⁾	0,00%	0,00%
Produit / (charge) d'impôt théorique	-	-
Impact du régime fiscal des OPC		
Effets des différences permanentes	-476	-6 610
Incidences des différences de taux d'impôt	19 644	33 091
Impôts sur les distributions	0	0
Impôt sans base et crédit d'impôt	0	0
Corrections et redressements fiscaux	-159	-1 543
Non activation d'impôt différé sur déficits créés	-21 341	-24 283
Autres éléments		
Charge d'impôt effective	-2 331	655

1) L'utilisation du taux d'impôt théorique de 0 % correspond au régime exonéré des OPC 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 2024, il n'a pas été relevé 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 prévoit la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds pourra néanmoins présenter un risque de change résiduel, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture. Le Fonds est également exposé au risque de taux à travers les investissements de sa poche financière en produits de taux (obligations et monétaires), dont la valorisation fluctue en fonction des taux d'intérêt.

Note 7.3. Risque de crédit

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

Note 7.4. Risque Actions

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

Note 7.5. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi. Le risque locataires est analysé à chaque investissement. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

Note 7.6. Risque de liquidité

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

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

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

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

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

Selon les stress-tests de liquidité effectués trimestriellement, la SPPICAV serait en mesure de faire face à d'importants rachats et de se conformer aux contraintes réglementaires à l'issue de la période couverte par les scénarii de stress. En outre, le prospectus de la SPPICAV prévoit un dispositif de plafonnement et de report des demandes de rachat d'actions en cas de circonstances exceptionnelles, si l'intérêt des actionnaires le commande.

Lorsqu'un plafonnement des rachats est mis en œuvre par la Société de Gestion, l'excédent des demandes de rachat par rapport aux demandes de souscription continue à être exécuté au minimum à hauteur de 1 % de l'Actif Net de la SPPICAV à chaque date de Valeur Liquidative, soit 2 % de l'Actif Net de la SPPICAV par mois, les demandes de rachat non-exécutées étant automatiquement reportées à la date de Valeur Liquidative suivante.

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 : 113,4 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 122,8 %.

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	31/12/2024	31/12/2023
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	10 974	31 604
Hypothèques et nantissements	-	-
Achats à terme de devises	-	-
Autres engagements reçus	-	-
Engagements reçus	10 974	31 604

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	-	-
Hypothèques & nantissements	148 880	459 859
Autres engagements donnés ⁽¹⁾	-	-
Engagements donnés	148 880	459 859

(1) Principalement des engagements sur les actifs financiers (Swap de taux, Cap de taux et contrats futurs).

Note 9. Informations complémentaires

Note 9.1. Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	Exercice 2024	Exercice 2023
DELOITTE	56	59
PWC	486	529
KPMG	352	379
Autres	120	76
Total honoraires H.T.	1 014	1 043

Note 9.2. Transactions avec les parties liées

Dirigeants et gestionnaires du fond

Les commissions de la société de gestion Amundi Immobilier s'élèvent à 50 273 K€ sur l'exercice 2024.

Entreprises associées et coentreprises

	Emprunts et dettes	Prêts et créances	Produits	Charges
Entreprises associées et co-entreprises	15 647	332 359	8 310	(644)
Autres parties liées	497 412	20 126	15 393	(9 971)
Total	513 059	352 485	23 703	(10 616)

Note 9.3. Passifs éventuels

OPCIMMO et ses filiales n'ont fait l'objet, au cours de l'exercice, d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Note 9.4. Evènements postérieurs à la clôture

L'immeuble IMMO GERMANY NORD 1 a été cédé début 2025.

XII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société OPCIMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société OPCIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note "Changement de règles et méthodes comptables" de l'annexe qui expose les conséquences du changement de méthode comptable relatif à la première application des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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 annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note "1-1 Actifs Immobiliers" de la partie "1. Règles d'évaluation des actifs" de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris la Défense, le 13 mai 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

KPMG SA

Nicolas
Duval-
Arnould

Signature numérique
de Nicolas Duval-
Arnould
Date : 2025.05.13
19:50:55 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould

XIII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'Assemblée Générale de la société 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, 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions non autorisées préalablement

- Convention d'avance en compte courant conclue en date du 23 juillet 2024 (mise à disposition des fonds le 17 juillet 2024) entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la SCI HEART OF LA DEFENSE pour un montant maximum de 59.999.778,91 euros pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 59.999.778,91 euros.
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne en date du 17 juillet 2024 pour un montant maximum de 5 211 000 euros pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 5 211 000 euros.
- Avenant à la Convention entre OPCIMMO et la SCI EVI DANCE en date du 5 septembre 2024 (prise d'effet au 1er juillet 2024) qui ramène le taux d'intérêt à 0 %. L'avance maximum demeure d'un montant de 29 845 000 euros pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 16 067 338,12 euros.

En application de l'article L.225-42 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Le Conseil d'administration en date du 7 mai 2025 a constaté que cette convention qui a pour objet de permettre la réalisation de différents projets immobiliers de la Société est conforme à l'intérêt social mais n'a pas été soumise à l'autorisation du Conseil préalablement à sa conclusion pour des raisons matérielles.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- 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 euros pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 132 151 084,55 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 14 471 250 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 154 000 000 euros pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 144 692 205 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 euros pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 0 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 euros, pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 2 007 933,72 euros ;
- 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 Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 0 euros ; Cette convention est sans effet au 31.12.2024 ;

- Convention de prêt intra-groupe conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK GENNEVILLIERS pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal au taux de 8% l'an, pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 2 025 279,13 euros ;
- Avenant n°2 à la Convention d'avance en compte courant, non rémunérée, et Convention elle-même conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société SCI ALICE, pour un montant maximum de 100 000 000 euros, pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 45 528 021,94 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros, pour un tirage effectif au 31.12.2024 de 6 360 698,28 euros.

Le Conseil en date du 7 mai 2025 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 13 mai 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

KPMG SA

Nicolas
Duval-
Arnould

Signature numérique
de Nicolas Duval-
Arnould
Date : 2025.05.13
19:50:55 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould

XIV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Clos le 31/12/2024

A l'Assemblée Générale de la société OPCIMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société OPCIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Estimations comptables

Comme indiqué dans la note "2.10 Immeubles de placement" de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs immobiliers et les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur sous la responsabilité de la société de gestion. L'estimation de la juste valeur des actifs immobiliers est comparée à celles arrêtées par les évaluateurs du groupe sur la base des expertises périodiques indépendantes.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes de valorisation précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous sommes assurés de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la société de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes 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 13 mai 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

KPMG SA

Nicolas
Duval-
Arnould

Signature numérique
de Nicolas Duval-
Arnould
Date : 2025.05.13
19:50:55 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould

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

Ordre du jour

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

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 2024 ;
- Lecture du rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2024 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- 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 :

Mercredi 28 Mai à 15 heures
dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER
91/93 Boulevard Pasteur- 75015-PARIS

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

Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les termes desdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

En conséquence, l'Assemblée Générale donne pour cet exercice quitus entier et définitif de leur mandat au Directeur Général et aux administrateurs.

Deuxième résolution – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 180 741 236,36 euros, soit environ 4,40 euros par action, de la manière suivante :

Origine :

- Résultat net 200 441 534,44 euros
- Report à nouveau et comptes de régularisation 37 852 972,87 euros
- Résultat distribuable au titre des plus et moins-values réalisées nettes - 19 700 298,08 euros

Soit un bénéfice distribuable de 218 594 209,23 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I	Total
Résultat net de l'exercice après régularisations	151 195 362,57	28 725 666,24	10 913 132,36	229 605,06	7 586 044,41	1 791 723,81	200 441 534,44
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	28 731 637,27	5 283 222,66	2 062 013,47	105 684,92	1 286 444,23	383 970,32	37 852 972,87
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	179 926 999,84	34 008 888,90	12 975 145,83	335 289,98	8 872 488,64	2 175 694,13	238 294 507,31
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-14 856 585,94	-2 822 988,78	-1 075 732,28	-22 539,61	-746 567,13	-175 884,33	-19 700 298,08
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-14 856 585,94	-2 822 988,78	-1 075 732,28	-22 539,61	-746 567,13	-175 884,33	-19 700 298,08
Total des sommes distribuables	165 070 413,90	31 185 900,11	11 899 413,55	312 750,37	8 125 921,50	1 999 809,80	218 594 209,23

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 174 876 996,58 euros (sur la base du nombre de parts en date du 31/12/2024, soit respectivement un montant de 4,22 euros par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 10,56 euros pour la part OPCIMMO VIE, et de 4 224,77 euros pour la part OPCIMMO I)
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 43 717 212,65 euros, au poste report à nouveau.

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

Distribution par catégorie d'actions et par an	2023	2022	2021
PREM OPCIMMO	0,14	0,35	0,2
LCL OPCIMMO	0,14	0,35	0,2
OPCIMMO P	0,14	0,35	0,2
OPCIMMO VIE	0,35	0,875	0,50
SG OPCIMMO	0,14	0,35	0,2
OPCIMMO I	140,16	350,40	200,23

Troisième résolution – Approbation des conventions entrant dans le champ d'application de l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions entrant dans le champ d'application de l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ce rapport dans tous ses termes ainsi que les conventions qui y sont mentionnées et prend acte des circonstances dans lesquelles la procédure de contrôle n'a pas été respectée.

Quatrième résolution – Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cinquième résolution – Pouvoirs

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.



Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

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 : GettyImages - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.