

# Immobilier



Rapport Annuel 2022

## OPCIMMO

SPPICAV grand public



LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT



---

## SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2022	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022	5
III. INTRODUCTION SUR LE FONDS	6
IV. EVOLUTIONS 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 2022 - D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ	42
VII. RAPPORT FINANCIER	66
VIII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	67
IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2022 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	75
X. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI CLOS LE 31/12/2022 ET ANNEXES	106
XI. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2022	133
XII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	135
XIII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2022	137
XIV. RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE	139
XV. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	140
XVI. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	141

---

## I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2022

### 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* Marc BERTRAND

*Directeur Général Délégué* Hélène SOULAS

### REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

François de La VILLEON

### CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OPCIMMO

*Président* Marc BERTRAND

*Administrateurs* Jean-Marc FAYET

Toufik MEHANNECHE

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

*Titulaires* PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

KPMG SA

### EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

### DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

### VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

## II. CHIFFRES CLES AU 31/12/2022



Date de création  
**11/07/2011**



Collecte nette annuelle  
**-185 M€**



Actif net  
**7 858 M€**



Performance annuelle nette  
**-2,46 % \***



Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)\*\*  
**241**



Surface du patrimoine immobilier\*\*\*  
**1 271 247 m<sup>2</sup>**



Taux d'occupation financier (TOF) annuel  
**87,99 %**



Exposition immobilière  
**65,14%**



Autre exposition financière  
**34,86%**

- dont immobilier direct et indirect : **60,36 %**
- dont sociétés foncières cotées : **2,98 %**
- dont fonds de commerce d'hôtellerie : **1,80 %**

- dont autres actifs financiers : **27,12%**
- dont liquidités : **7,74%**

### Répartition du patrimoine immobilier sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2022

#### Répartition géographique



■ France	55,1 %
■ Monde	1,48 %
■ Europe	43,41 %
Allemagne	24,6 %
Pays-Bas	8,3 %
Italie	3,23 %
Irlande	2,73 %
Luxembourg	2,56 %
Autriche	1,43 %
République tchèque	0,34 %
Pologne	0,22 %

#### Répartition sectorielle



■ Bureaux	71,46 %
■ Hôtel	10,06 %
■ Commerces	8,97 %
■ Parcs d'activités	6,09 %
■ Santé	3,42 %

\* Dividendes réinvestis.

\*\* 113 immeubles + 2 participations non contrôlées (69 immeubles) + Fonds ou équivalent (59 immeubles).

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

### III. INTRODUCTION SUR LE FONDS

#### Bilan Marchés 2022

L'année 2022 a été marquée par des évolutions significatives et non anticipées des environnements géopolitique, économique et financier : guerre en Ukraine, inflation élevée, hausse des taux à 10 ans, resserrement des politiques monétaires. Cela a pesé sur les marchés financiers et l'immobilier n'a pas été épargné par le changement d'environnement, même si les impacts ont été différents selon les types d'immobilier.

Il convient de rappeler que la performance totale d'un investissement immobilier est la somme du rendement locatif (revenus immobiliers) et de la performance en capital (valeur de l'immobilier). Sur les 20 dernières années, les rendements locatifs ont été positifs et joué un rôle d'amortisseur sur la performance immobilière totale<sup>(1)</sup>. C'est en ce sens que cette classe d'actifs apporte une certaine résilience dans une allocation globale, en complément d'un certain degré de décorrélation aux classe d'actifs financiers (actions et obligations).

L'indexation des loyers, liée à l'inflation avec des mécanismes qui varient selon les pays et les différentes classes d'actifs immobiliers (bureau, commerces, ...) est un facteur de soutien aux revenus tout au long de la durée du bail. Les revenus dépendent néanmoins d'autres facteurs (marché immobilier/locatif...). Globalement en 2022, la demande placée de bureaux en Europe s'est rapprochée de son niveau de moyenne décennale (inférieure à 3 %), avec de façon assez classique quelques disparités selon les pays. Par contre, dans nombre de villes, l'appétence des entreprises est souvent forte pour les immeubles les plus centraux et respectant les meilleures normes environnementales, sous l'effet conjugué des demandes liées au télétravail, aux coûts de l'énergie et aux préoccupations d'image des entreprises. Le choix depuis plus de 10 ans de cibler ce type d'actifs pour le portefeuille d'OPCIMMO, en France comme en Europe, nous permet d'être en position de répercuter au mieux l'inflation dans les loyers tout en captant les nouvelles demandes des entreprises.

La hausse des taux à 10 ans a eu deux impacts : l'augmentation des coûts de financement et une réduction de la prime de risque immobilière (écart entre les taux de rendement des meilleurs actifs immobiliers et les taux à 10 ans). Le premier impact a réduit les capacités d'investissement d'un certain nombre d'acteurs et donc la demande en investissement, facteur poussant les prix à la baisse. Le deuxième impact a pour conséquence une hausse des taux de rendement des actifs immobiliers liée à la reconstitution de la prime de risque sur ses niveaux historiques pour tenir compte de l'illiquidité des actifs immobiliers qui a déjà entraîné une baisse des prix.

Au total, si l'inflation est un soutien des rendements locatifs, la performance en capital a été impactée en 2022 négativement par la hausse des taux.

#### FOCUS sur OPCIMMO

Malgré le contexte difficile de l'année 2022, OPCIMMO se place toujours en tête des OPCI grand public<sup>(2)</sup> par son encours total de 7,9 milliards d'euros.

Depuis le début de l'année 2022, le positionnement prudent de la poche valeurs mobilières a permis à OPCIMMO d'être le meilleur OPCI de la place en termes de performance<sup>(2)</sup> jusqu'en septembre, et deuxième à fin décembre des OPCI de plus de 500 M€ de capitalisation avec une performance négative à -2,46 %. La baisse de performance relative par rapport à la concurrence sur cette fin d'année s'explique par une exposition plus réduite sur les foncières cotées dont la performance s'est nettement améliorée sur cette même période. Rappelons en effet qu'OPCIMMO est un produit composé de deux poches, une poche investie directement dans des actifs immobiliers et une poche financière investie notamment dans des foncières cotées et des valeurs mobilières, garantissant aux investisseurs une liquidité à tout moment.

Malgré des baisses significatives des valeurs d'expertises, la poche immobilière enregistre tout de même une performance immobilière globale positive de 0,71 % entraînant une contribution de 0,39 % à la performance globale du Fonds.

La poche financière quant à elle, composée de foncières cotées ainsi que de fonds monétaires et obligataires court terme (6 à 12 mois) a été impactée par la forte baisse des foncières cotées (-33,4 %) entraînant une contribution de -1,65 % à la performance globale du Fonds. Les fonds monétaires et obligataires court terme ont, pour leur part, contribué à hauteur de -0,11 % à la performance d'OPCIMMO.

En complément, le Fonds renouvelle son portefeuille obligataire avec des taux plus rémunérateurs, plus en phase avec ceux du marché et les liquidités rémunérées négativement depuis plusieurs exercices redeviennent positives. Nos prévisions nous laissent entrevoir pour OPCIMMO une année 2023, à l'inverse de 2022, un premier semestre plus ralenti et un second semestre plus favorable.

**François de la Villéon**  
Responsable Fund Management

**Alexandre von Villers**  
Fund Manager OPCI

(1) les performances passées ne préjugent pas des performances futures  
(2) source IEIF

## IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

#### A. Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif des environnements géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le Produit Intérieur Brut (PIB) réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1<sup>er</sup> semestre. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a conduit la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 **points de base**, soit 2,5 %, au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

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

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

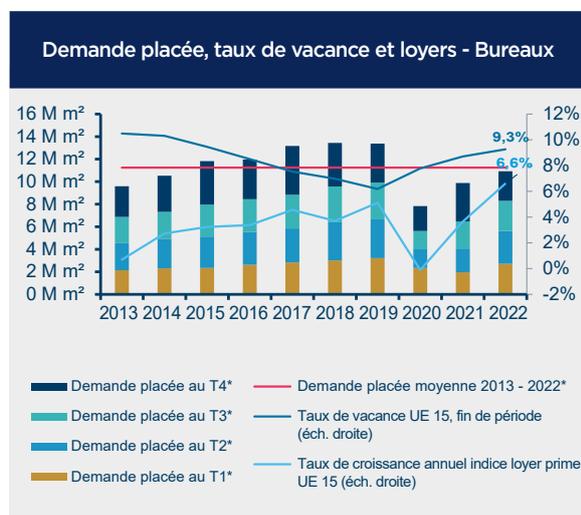
#### B. Bureaux

Avec près de +10 % sur 1 an, dans un échantillon de 28 marchés, **la demande placée** de bureaux européens a poursuivi sa progression en 2022, sans toutefois retrouver son niveau pré-Covid. Sur 12 mois glissants, un ralentissement a été observé en fin d'année.

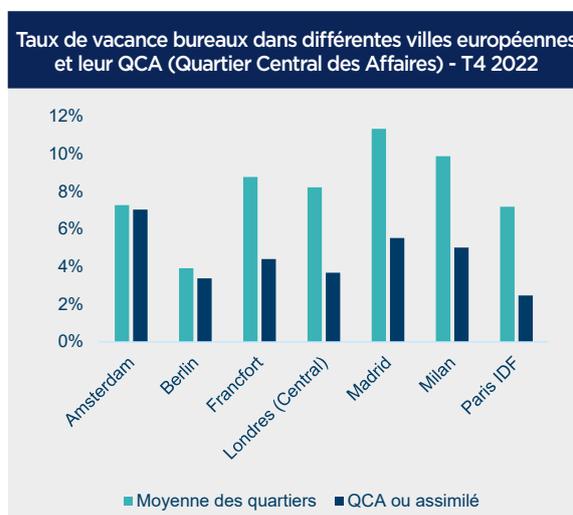
La qualité des prestations des bureaux et leur localisation restent un élément important pour les entreprises afin de recruter et conserver leurs collaborateurs.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, le **taux de vacance** moyen des principaux marchés de bureaux de 15 pays européens (UE-15) atteint 9,3 % d'après CBRE. En hausse depuis la période Covid-19, il reste inférieur au pic de fin 2013. Les différences restent marquées selon les villes et les sous-marchés, l'offre restant souvent plus rare dans les quartiers centraux des affaires.

L'année 2022 a été favorable aux **loyers faciaux prime** dont la croissance a été forte, 6,6 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 en UE-15, une performance permise par la rareté généralement observée dans les secteurs centraux pour les actifs de qualité. La situation est moins favorable dans les secteurs sur-offreurs.



Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2022)  
\*28 marchés européens



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

### Focus sur l'impact du télétravail

La crise de la Covid-19 a joué un rôle d'accélérateur de la tendance au télétravail, conduisant à une certaine hybridité des modes de travail (mixité entre télétravail et travail au bureau pour une même personne). Par exemple, 77 % des entreprises considèrent que proposer du télétravail ou des modes de travail hybrides est crucial pour attirer et retenir les talents. (Source JLL, "Enquête 2022 sur le Future of Work", étude mondiale réalisée en avril et mai 2022).

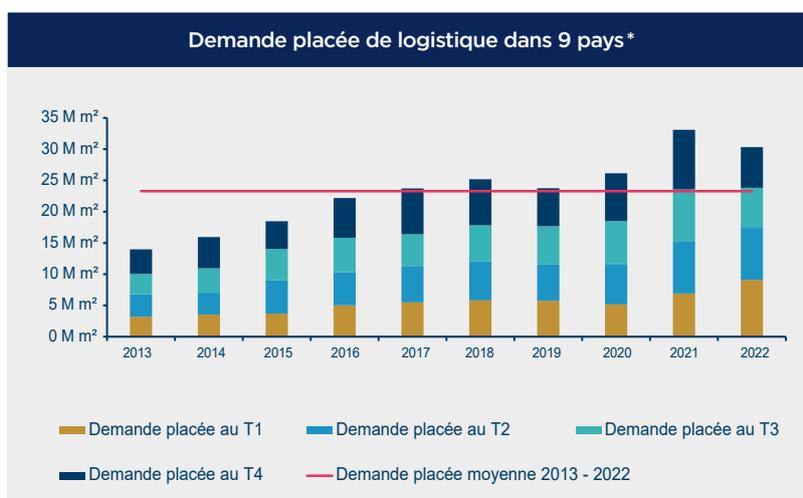
Les bureaux devraient rester essentiels, notamment pour favoriser les synergies et les échanges entre collaborateurs ; près de 3/4 des entreprises interrogées par JLL considèrent que sur le long terme les bureaux sont clés pour leur organisation et moins de 5 % des entreprises interrogées par CBRE ont l'intention d'être en télétravail à 100 % (Source EMEA office sentiment survey 2022, entreprises d'Europe Moyen Orient Afrique).

Ces évolutions peuvent favoriser une certaine flexibilité de la gestion immobilière des entreprises, par exemple via le recours à des espaces de coworking pour une partie des surfaces. De même, le télétravail associé à la mise en place de flex office (moins d'un poste de travail par salarié) devrait peser sur l'empreinte immobilière de certaines entreprises. Une enquête de CBRE auprès d'utilisateurs en Europe Moyen-Orient Afrique montre que, hors croissance externe, la surface totale devrait dans les 3 ans baisser pour 45 % des répondants, être stable pour 13 % et augmenter pour 41 % des répondants. Il apparaît ainsi que la tendance baissière des surfaces n'est pas à généraliser et que les évolutions de l'empreinte immobilière sont contrastées.

### C. Logistique

Bien qu'en recul, la demande placée en logistique est restée élevée en 2022 dans un échantillon de 9 pays européens, affichant la 2<sup>e</sup> performance de la décennie en nombre de m<sup>2</sup> commercialisés.

La rareté dans les secteurs prime a fait augmenter les loyers faciaux prime dans ces secteurs, +9 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 selon l'indice CBRE de la zone euro pour le secteur industriel/logistique.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2022 T4) ; Les évolutions peuvent varier d'une source à l'autre

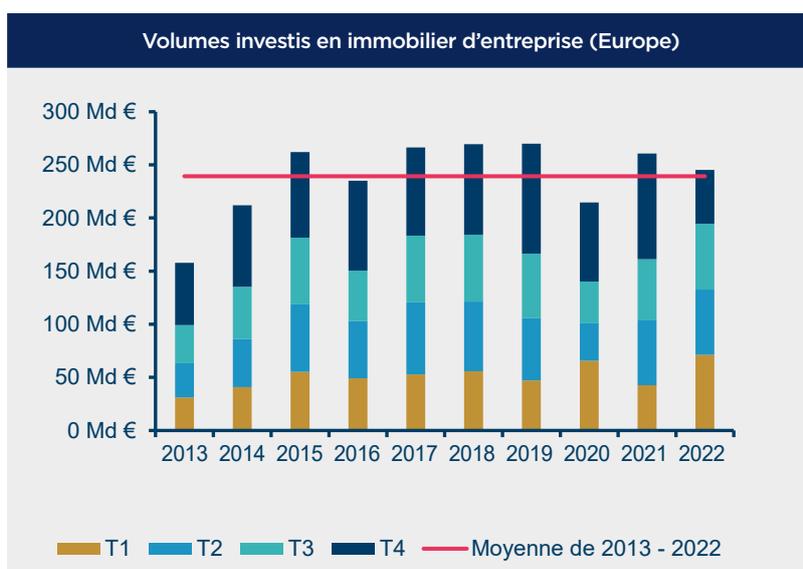
\*Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Pologne, République Tchèque, Royaume-Uni

## D. Investissement

L'environnement financier a significativement changé en 2022, avec notamment la hausse des taux à 10 ans (près de + 260 points de base sur 1 an pour les taux à 10 ans français en décembre 2022) et un coût de financement en forte hausse.

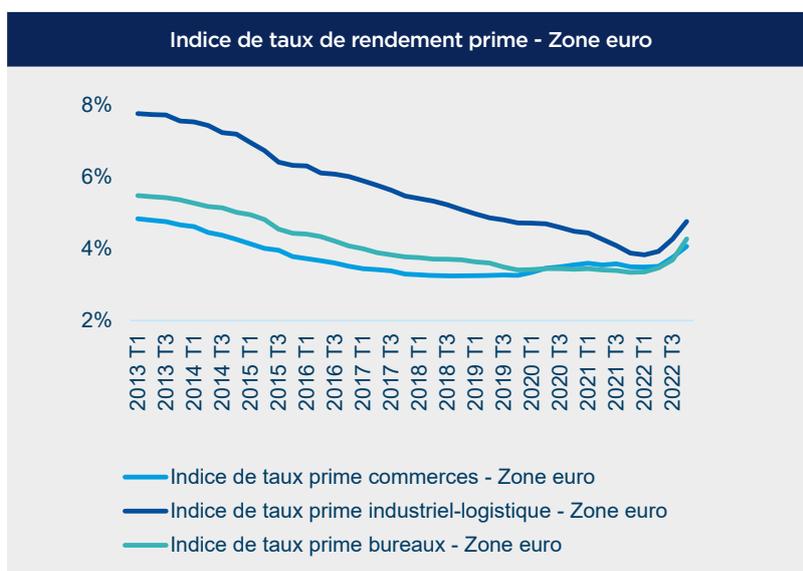
Cela a généré de l'incertitude sur notamment le niveau des prix de marché, créant un attentisme marqué sur le marché de l'investissement au 2<sup>nd</sup> semestre 2022. Des écarts significatifs ont pu être observés entre prix proposés et attentes des vendeurs, conduisant au retrait de la mise en vente de certains actifs, pesant sur les volumes investis : baisse de près de 50 % sur 1 an des investissements en immobilier d'entreprise en Europe au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Les volumes 2022 sont néanmoins proches de la moyenne décennale.

La hausse des coûts de financement a favorisé une remontée des taux de rendement prime qui étaient à des niveaux historiquement bas, ce qui a entraîné une certaine baisse des valeurs des actifs. Cette baisse est à minima partiellement modérée par des perspectives d'indexation haussières ou des hausses de loyers de marché pour, par exemple, certains actifs centraux et de qualité.



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

L'évolution des taux de rendement prime bureaux diffère selon les villes, notamment de l'ordre de + 60 points de base à Paris sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, davantage aux Pays-Bas ou en Allemagne.



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

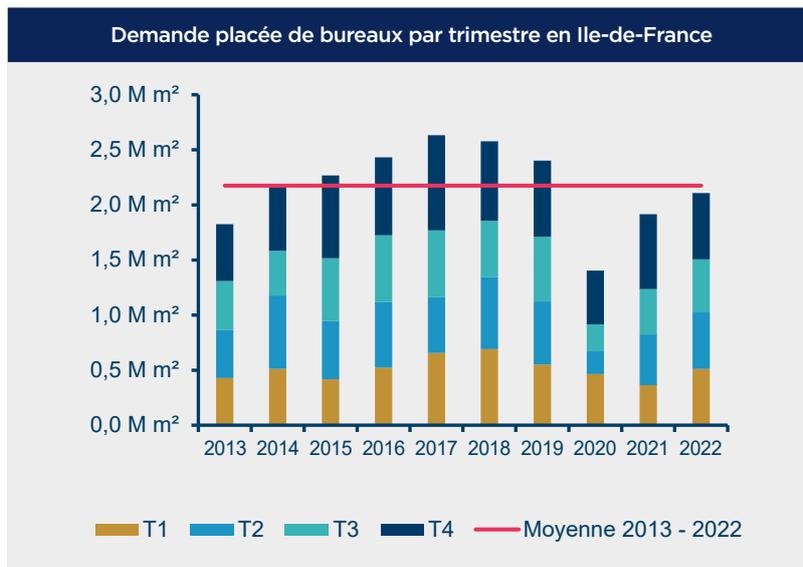
## 2. Marché de l'immobilier d'entreprise en France

### A. Bureaux en Ile-de-France

En 2022, la demande placée en Ile-de-France atteint 2,1 millions de m<sup>2</sup>, poursuivant son rebond mais restant légèrement en deçà de la moyenne décennale. L'attrait pour les secteurs centraux et bien desservis par les transports s'est maintenu ; Paris et La Défense ont dépassé leur moyenne décennale en termes de m<sup>2</sup> commercialisés.

L'offre immédiate francilienne est en hausse sur 1 an avec environ 4,3 millions de m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Le taux de vacance est de l'ordre de 7,5 % en Ile-de-France. L'hétérogénéité demeure importante avec une rareté plus marquée dans Paris Centre Ouest (secteur regroupant les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris) avec moins de 3 % de vacance selon CBRE. Dans ce contexte les loyers faciaux ont connu une pression haussière dans le quartier central des affaires en 2022.

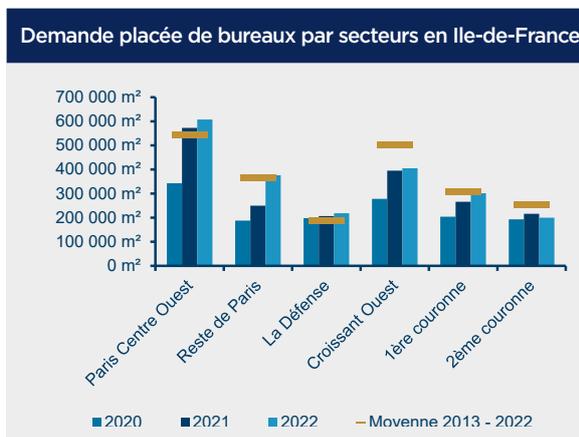
Les avantages commerciaux en Ile-de-France sont en hausse, atteignant en moyenne 24,6 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ; ils sont généralement plus élevés dans les secteurs où l'offre est abondante.



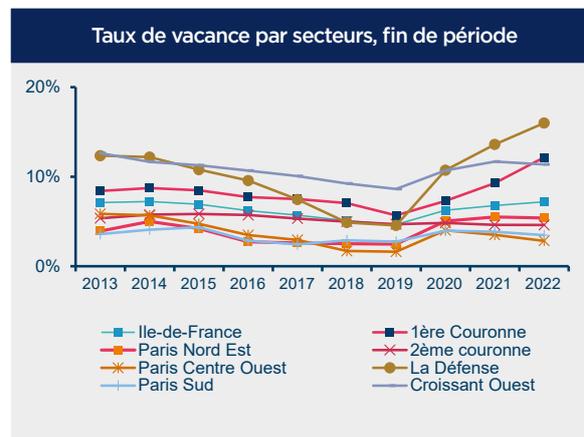
Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2022)

### Les bureaux à la Défense

Le marché de bureaux de la Défense a connu une année 2022 satisfaisante en termes de commercialisations, avec une demande placée à près de 220 000 m<sup>2</sup>, soit un niveau supérieur de près de 15 % à la moyenne décennale. Comme lors du précédent pic de vacance au milieu des années 2010, les livraisons de surfaces ont participé à une forte hausse du taux de vacance par rapport à la période pré Covid. Ce dernier a atteint environ 16 % fin 2022, synonyme de suroffre. Le volume plus limité des livraisons vides ces prochaines années et les qualités intrinsèques du secteur (dont la desserte en transports publics et des immeubles rénovés, de qualité et labellisés) sont néanmoins des éléments favorables.



Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2022)

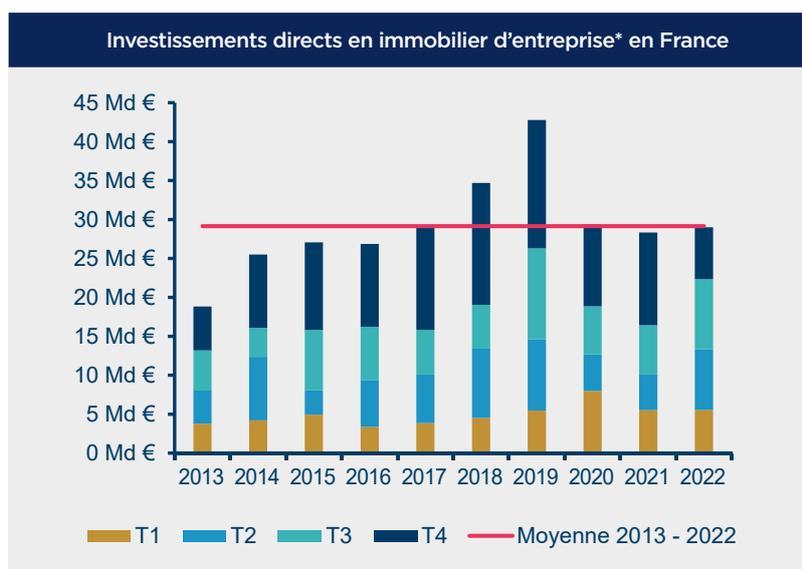


Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

## B. Marché de l'investissement

Sur l'année 2022, environ 29 Mds € ont été investis en France (immobilier d'entreprises dont hôtels) selon CBRE, un niveau en légère hausse sur 1 an et proche de la moyenne décennale. Comme en Europe, les volumes investis ont fortement diminué au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, en raison d'un plus grand attentisme des investisseurs. Aussi, les taux de rendement prime (actifs les mieux placés) ont augmenté, favorisant un réajustement des valeurs partiellement compensé par l'indexation positive des loyers.

Les bureaux demeurent la première classe d'actif en termes de volumes investis ; les commerces ont confirmé leur rebond, représentant en 2022 près de 19 % des volumes investis en immobilier d'entreprise.



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)  
\*hors santé

## C. Commerces

En France, les dépenses de consommation des ménages ont augmenté de 2,7 % en 2022. Cependant au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, ces dernières ont reculé, notamment dans un contexte inflationniste.

L'indicateur synthétique du climat des affaires pour le commerce de détail s'est dégradé en 2022, affichant en fin d'année un taux inférieur de 8 % environ à sa moyenne de longue période.

Le marché demeure segmenté et en mutation, avec en particulier les difficultés de certaines enseignes de prêt à porter.

Une hausse de la fréquentation des centres commerciaux a été observée, sans toutefois retrouver un niveau pré-Covid. Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables pour les boutiques de pied d'immeuble, tandis que les retail parks enregistrent des loyers souvent assez bas.

Nous observons aussi une hausse de taux de rendement prime en fin d'année 2022, dans des proportions moindres que pour les bureaux ou la logistique.

### 3. PERSPECTIVES 2023

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Le ralentissement de la croissance pourrait peser sur les décisions immobilières de certains utilisateurs. Néanmoins, la volonté de recruter et conserver les talents et l'évolution des modes de travail conduisent à adapter les bureaux, autant d'éléments favorables à l'activité de ce marché.

Le contexte inflationniste est propice à l'indexation des loyers des baux en cours, même si ce mécanisme varie selon les pays et pourrait pénaliser financièrement certains locataires. En termes d'évolution des loyers de marché, les secteurs centraux où l'offre de qualité est relativement rare apparaissent les plus résilients.

Concernant le marché de l'investissement, suite au changement d'environnement observé en 2022, le niveau des taux et celui du juste prix des actifs devraient rester au centre des préoccupations des investisseurs tant que la visibilité est limitée. Un certain attentisme est ainsi encore prévu durant a minima les premiers mois de 2023; il pourrait décroître une fois la visibilité du marché améliorée et favoriser une potentielle reprise des volumes investis au cours de l'année. La poursuite, durant a minima les premiers mois de 2023, de la hausse des taux de marché conduisant à un certain réajustement des valeurs des actifs est probable.

Les thématiques ESG auront probablement un rôle clé dans les décisions des investisseurs.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés en termes de valeur compte tenu des travaux à effectuer.

Sources utilisées pour la rédaction du paragraphe IV. Evolutions et perspectives du marché : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4).

#### Définitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 œuvre figurent dans les rapports périodiques des fonds tels que les rapports annuels.

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



REPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

OCPIMMO a fêté son premier anniversaire de labellisation le 30/06/2022. L'audit de suivi réalisé par le certificateur a permis de confirmer l'adéquation des pratiques du fonds vis-à-vis du référentiel du label ISR immobilier.

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

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

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

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

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

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

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, 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 Mds€ 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 depuis 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.
- Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :
8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
  9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
  10. Présenter sa stratégie climat lors de la dernière assemblée générale en 2022 à ses actionnaires.

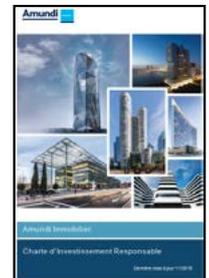


*Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

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

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de



transparence s'appliquent.

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

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

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



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

Pour rappel, la poche immobilière du Fonds OPCIMMO est composé de 241 actifs dont 71,46 % d'immeubles de bureaux (en valeur) ; le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, parcs d'activités et santé.

Le patrimoine d'OPCIMMO est situé en Europe, principalement en France (55,1 %) ; en Allemagne (24,6 %) et le reste aux Pays-Bas, en Italie, Irlande, Luxembourg, Autriche, République Tchèque et Pologne.

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

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

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

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

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

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

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

- Environnement ①
- Social ②
- Gouvernance ③

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

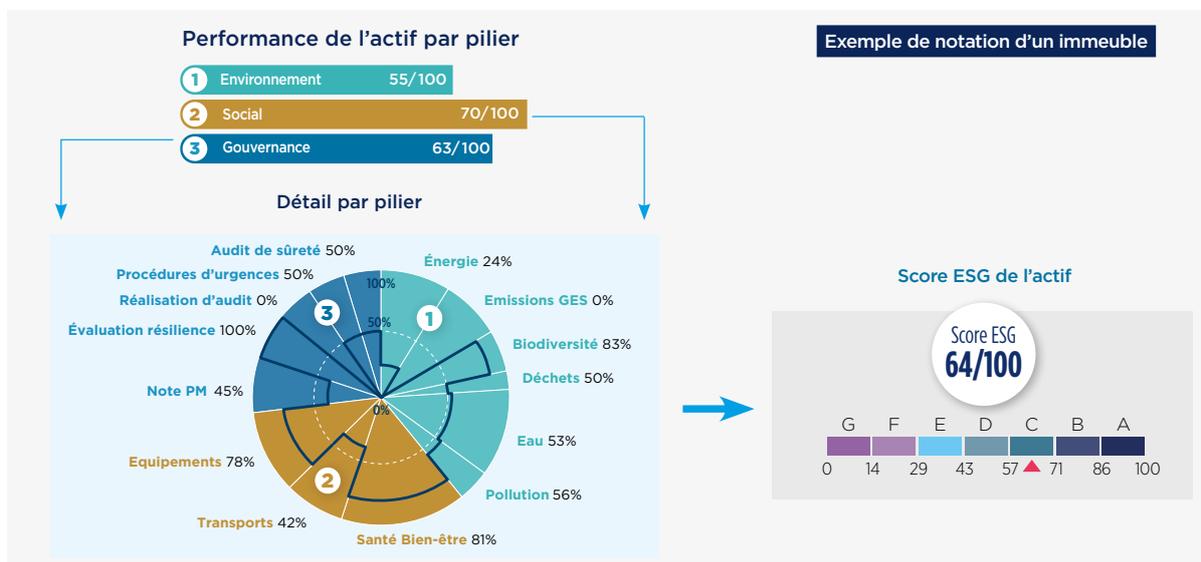
#### • Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier

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

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

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

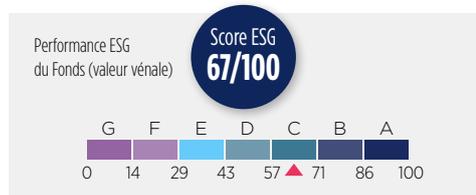
2. **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore passant ainsi dans la catégorie des actifs "Best-in-progress" définit ci-avant, les équipes de gestion 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 **31/12/2022**, OPCIMMO obtient le score ESG global de **67/100**, en hausse de 2 points par rapport à la note du 31/12/2021.



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

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

**Les actifs dits BEST-IN-CLASS**

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

**Les actifs dits BEST-IN-PROGRESS**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Floresco Saint-Mandé**

2 avenue Pasteur 94160 Saint-Mandé

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

Score ESG  
**81,35/100**  
au 31/12/2022



**Environnement : 68/100**

**Végétalisation et Biodiversité :**

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

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

**Social : 92,2/100**

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

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

## The Curve Paris

Rue du Landy, 93200 Saint-Denis

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

Score ESG  
80/100  
au 31/12/2022



Environnement : 82,7/100

### Végétalisation et Biodiversité :

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

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

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

Social : 99,1/100

### Transport : offre de services multiple

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

## Quai d'Orsay Paris

53 Quai d'Orsay 75007 Paris

Bureaux  
9 574 m<sup>2</sup>

Score ESG  
79,9/100  
au 31/12/2022



Environnement : 74,8/100

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

Social : 80,2/100

### Transports : offre multiple de services

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

## Tour Hekla La Défense

Rose de Cherbourg 92800 Puteaux

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

Score ESG  
79,7/100  
au 31/12/2022



Environnement : 69,7/100

- 2 518 m<sup>2</sup> de terrasses plantées
- Une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

Social : 95,7/100

### Santé et bien-être :

- Actif équipé d'un ensemble complet de services contribuant au confort des utilisateurs.
- Un centre de conférences
- Un rooftop aménagé
- Un fitness Park

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

## Ora Paris

Rue Emile Borel 75017 Paris

Bureaux  
24 860 m<sup>2</sup>

Score ESG  
79,3/100  
au 31/12/2022



Environnement : 80,8/100

**Végétalisation et Biodiversité** : site de l'immeuble avec plus de 2 500 m<sup>2</sup> végétalisés.

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

Social : 99,1/100

**Santé et bien-être**

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

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

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

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

## Parc SWEN Marseille

ZAC de la Soude - Impasse du Paradou,  
13009 Marseille

Parc d'activité  
6 328 m<sup>2</sup>

Score ESG  
48/100  
au 31/12/2022

Environnement : 51,5/100

↳ Note potentielle : 61/100

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

Social : 37,5/100

↳ Note potentielle : 48/100

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

Gouvernance : 56,5/100

↳ Note potentielle : 70/100

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

## MOSAIC Cergy

Parc d'activité de l'horloge,  
95800 Cergy

  
Parc d'activité  
34 316 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**44/100**  
au 31/12/2022



**Environnement : 38/100**

↳ **Note potentielle : 53/100**

**Pollution** : réduire l'impact des eaux de ruissellement provenant du site

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

**Gestion des déchets** : mettre en place plusieurs flux de tri de déchets supplémentaires

**Gouvernance : 57/100**

↳ **Note potentielle : 74/100**

**Audit** : mettre en place les actions suggérées suite au récent audit

**Sûreté** : réaliser un audit de sécurité

**Social : 41/100**

↳ **Note potentielle : 53/100**

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

**Santé et bien-être** : installer des thermostats dans les locaux

## Valentinshof

Caffamacherreihe 8-10,  
Hamburg - Allemagne

  
Bureaux  
17 681 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**43/100**  
au 31/12/2022



**Environnement : 49,7/100**

↳ **Note potentielle : 68/100**

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

**Social : 41/100**

↳ **Note potentielle : 59/100**

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

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

**Gouvernance : 35/100**

↳ **Note potentielle : 74/100**

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

## Parizska Prague

Pařížská 1074/3, Prague - République Tchèque

  
Bureaux  
2 124 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**42/100**  
au 31/12/2022



**Environnement : 28/100**

↳ **Note potentielle : 43/100**

**Pollution** : réduire l'impact du ruissellement du site

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

**Gestion de l'eau** : mettre en place les sous-compteurs pour avoir un meilleur reporting et réduire les consommations d'eau

**Énergie** : mettre en place un système automatisé de détection des fuites de réfrigérant sur tous les équipements qui l'utilisent par coupure automatique

**Gouvernance : 43/100**

↳ **Note potentielle : 70/100**

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

**Audit** : corriger les défauts identifiés au cours du récent audit technique

**Sûreté** : mettre en place des procédures d'urgence pour prendre en compte les menaces liées à tous les risques naturels

## Via del corso Roma

Via del Corso 119-121, Rome - Italie

Commerces  
769 m<sup>2</sup>

Score ESG  
37/100  
au 31/12/2022



Environnement : 31/100

↳ Note potentielle : 45/100

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

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

Gouvernance : 47,8/100

↳ Note potentielle : 56/100

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

Social : 35,3/100

↳ Note potentielle : 65/100

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

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

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

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

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

Ces 5 actifs obtiennent une note ESG entre 65 et 80, supérieure à la note seuil ESG fixée pour le Fonds à 59/100.

## Hôtel Pullman Paris

18 avenue de Suffren 75015 Paris

Hôtellerie  
23 900 m<sup>2</sup>

Score ESG  
71/100  
au 31/12/2022



Environnement : 65,7/100

**Végétalisation et Biodiversité** :

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

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

Social : 79,3/100

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

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

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

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

## Vivacity Paris

151-155 rue de Bercy, 75012 Paris

Bureaux  
22 507 m<sup>2</sup>

Score ESG  
74/100  
au 31/12/2022



Environnement : 72,6/100

**Végétalisation et Biodiversité :** l'immeuble est équipé de 7 terrasses non accessibles végétalisées. Cela représente au total 1102 m<sup>2</sup> de surface végétalisées. On peut y trouver des plantes nectarifères, des orpins mais aussi un certain nombre de vivaces indigènes (9 espèces différentes au total). Ces plantations permettent de favoriser la préservation de la biodiversité ainsi que le développement d'une végétalisation urbaine.

Social : 93,1/100

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

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

Certifié **HQE Rénovation Excellent** et **BREEAM Offices Excellent**

## Cœur Défense Paris

90-110 Esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie

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

Score ESG  
75,6/100  
au 31/12/2022



Environnement : 65,2/100

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

Social : 88,7/100

### Transports : offre multiple de services

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

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

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

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

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

## 88 North Munich

Riesstrasse 16 Munich - Allemagne

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

Score ESG  
65,1/100  
au 31/12/2022



Environnement : 65,1/100

### Végétalisation et biodiversité :

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

Social : 72,0/100

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

Certifié **Leed Gold**

## Tour Hekla La Défense

Rose de Cherbourg 92800 Puteaux

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

Score ESG  
79,7/100  
au 31/12/2022



Environnement : 69,7/100

- 2 518 m<sup>2</sup> de terrasses plantées
- Une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

Social : 95,7/100

### Santé et bien-être :

- Actif équipé d'un ensemble complet de services contribuant au confort des utilisateurs.
- Un centre de conférences
- Un rooftop aménagé
- Un fitness Park

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

### 4) Les certifications du Fonds OPCIMMO

Amundi Immobilier enregistre un nombre significatif d'immeubles certifiés pour leurs performances environnementales et sociales. Ce sont **109 immeubles certifiés**.

Au 31/12/2022, le **Fonds OPCIMMO compte 43 actifs** avec certification ou un label à caractère environnemental ou social, représentant 63,55 % des actifs en valeur contre 62,56 % en 2021.

### Les certifications d'un immeuble

## West Bridge

145-149 rue Anatole France  
92300 Levallois-Perret

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

Score ESG  
74,6/100  
au 31/12/2022



L'immeuble West Bridge, situé sur l'axe majeur de Levallois-Perret, au cœur du croissant ouest, est un immeuble de bureaux de 28 000 m<sup>2</sup> répartis sur huit étages.

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

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

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

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

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

### III – Le suivi de l'engagement ISR du Fonds OPCIMMO en 2022

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

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

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

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

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

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

Notes obtenues au 31/12/2022 par OPCIMMO sur les 8 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

#### 1 Enjeu énergétique



**147 kWh/m<sup>2</sup> par an en 2022**  
(170 kWh/m<sup>2</sup> par an en 2021)  
Note OPCIMMO

**159,6 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence Index énergétique Deepki\*

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

**Au 31/12/2022, la moyenne des performances énergétiques des immeubles d'OPCIMMO est de 147 kWh/m<sup>2</sup>.an.** Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index DEEPMI, attribue une performance énergétique de 159,6 kWh/m<sup>2</sup>.an. Le fonds OPCIMMO est donc légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index DEEPMI.

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

#### 2 Enjeu carbone



**30 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
(35 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2021)  
Note OPCIMMO

**32,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence Index carbone Deepki\*

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

**Au 31/12/2022, la moyenne des performances carbonées des immeubles d'OPCIMMO est évaluée à 30 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an, en diminution de 5 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par rapport à l'année précédente.** Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index DEEPMI attribue une performance carbone de 32,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Le Fonds OPCIMMO est donc comme pour la performance énergétique, légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index DEEPMI.

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

#### The Curve, Saint-Denis

Rue du Landy, 93200 Saint-Denis

23 372 m<sup>2</sup>



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

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

### 3 Enjeu mobilité



**42,6**  
(42,40 en 2021)  
Note OPCIMMO

**38**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

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

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

**Le Fonds obtient la note de 42,6/100 :** l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé. La performance des actifs du fonds OPCIMMO reste stable par rapport à l'année dernière (note de 42,40 en 2021).

### 4 Enjeu Parties Prenantes



**64**  
(59,50 en 2021)  
Note OPCIMMO

**67**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

**La note de 64/100 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. L'année 2022 est portée par une belle augmentation de cette notation moyenne, qui fait un bond

de 5 points par rapport à l'année précédente démontrant les effets des échanges qu'Amundi Immobilier peut entretenir avec les Property Managers mandatés sur le fonds et la volonté d'augmenter les exigences relatives au déploiement d'une politique RSE chez ses partenaires.

### 5 Enjeu Énergies Renouvelables



**39,2**  
(18,2 en 2021)  
Note OPCIMMO

**29**  
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 39,2 obtenue sur le fonds OPCIMMO traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :**

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

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

Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif. La thématique Énergies Renouvelables étant relativement nouvelle dans la stratégie poursuivie, l'objectif du fonds est de renforcer cet axe par la mise en oeuvre d'actions pour favoriser leur utilisation et leur production.

Ces actions ont porté leur fruit en 2022 puisque la notation du fonds sur cette thématique évolue passant de 18,2/100 en 2021 à 39,2/100 en 2022.

**Au 31/12/2022, les immeubles détenus par OPCIMMO** (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 2 366 148 kWh.** Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention par l'OPCI.



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

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

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**37,3**  
(40,9 en 2021)  
Note OPCIMMO

**33**  
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 37,3/100 traduit la performance du Fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %).

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

**En 2022, OPCIMMO dispose d'une surface de 89 308 m<sup>2</sup>.**

OPCIMMO participe aussi à la progression de la biodiversité avec l'installation de **10 ruches en toiture de ses immeubles** pour favoriser le retour des abeilles, insectes pollinisateurs par excellence, en ville.

## 7 Enjeu sécurité des usagers



**82,5**  
(77,7 en 2021)  
Note OPCIMMO

**68**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 82,5/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

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

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**100**  
(100 en 2021)  
Note OPCIMMO

**100**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

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

## 2) L'empreinte carbone

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

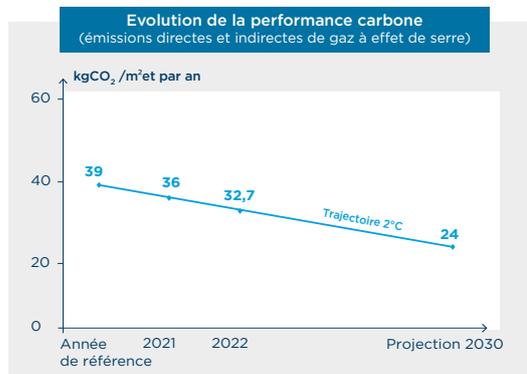
Afin de suivre les évolutions du Fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l'état des émissions du Fonds OPCIMMO en kilogrammes de CO2 émis par an et par m². Celui-ci facilitera la mise en œuvre des plans d'actions nécessaires au respect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

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

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

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

Le poids kgCO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> et par an démarre à 39 pour l'année de référence. En 2022 la diminution des émissions du fonds s'est accélérée, passant de 36 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an à 32,7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an plaçant ainsi le fonds sur une trajectoire permettant de limiter le réchauffement climatique en dessous de 2°C.



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

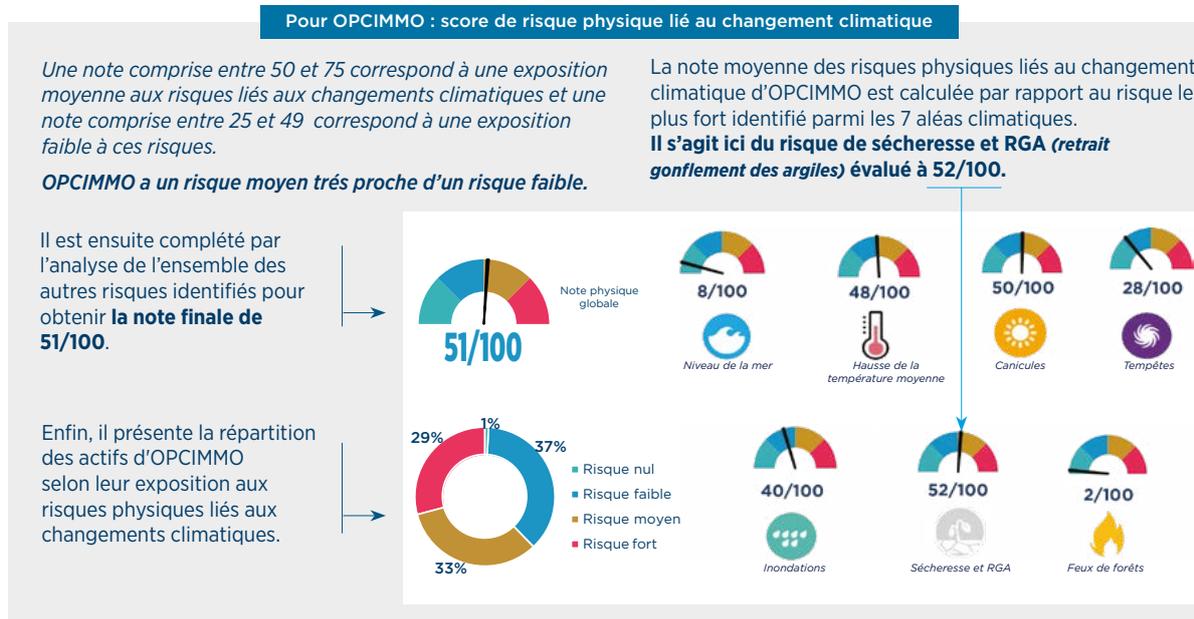
Amundi Immobilier a mis en place un outil d'évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat.

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. Sept risques sont considérés dans l'analyse réalisée, ce sont deux risques supplémentaires par rapport à l'année dernière suite à un renforcement de l'outil déployé :

- 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 :



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

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

##### a. Les locataires

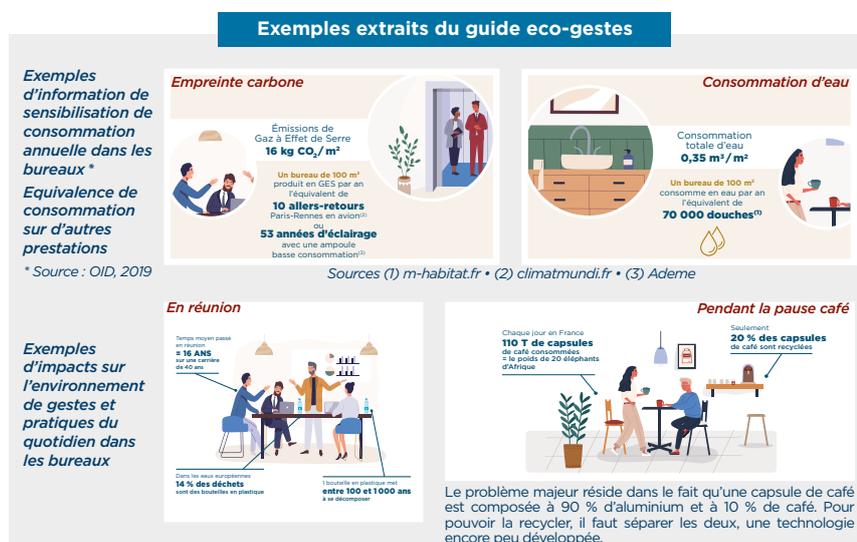
Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, Amundi Immobilier souhaite sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du guide Ecogeste conçu en 2020.

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

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

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

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



Sensible aux retours de ses locataires suite à son déploiement, une version dédiée pour les immeubles de typologie commerce est en cours de finalisation.

##### b. Les parties prenantes clés

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

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

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

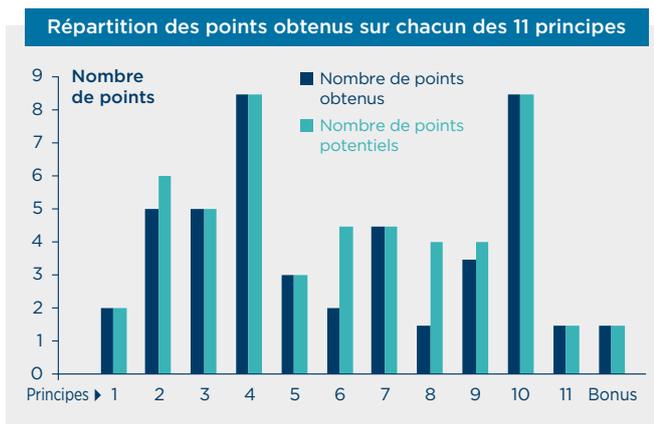
L'adhésion à la Charte s'accompagne aussi d'un questionnaire auquel l'ensemble de nos prestataires sont soumis. Ce questionnaire a pour but d'évaluer l'approche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) portée par les parties prenantes clés et donne lieu à une notation sur 20. Tout comme l'adhésion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

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

Amundi Immobilier s'engage à faire adhérer à la Charte Fournisseurs l'ensemble de ses prestataires principaux puis d'évaluer leurs prises en compte des critères ESG au travers de la notation du questionnaire complété par chaque entité. Concernant les sociétés de **Property Management**, qui sont des acteurs déterminants pour la

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

*Illustration des résultats obtenus par un Property Manager au questionnaire : points obtenus principe par principe, en lien avec la Charte Fournisseurs*



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

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

Dans un premier temps, le déploiement de la Charte Fournisseurs et du questionnaire a prioritairement été engagé sur les sociétés de Property Management, partenaires avec lesquels Amundi Immobilier est en étroite relation au quotidien.

Au 31/12/2022, le déploiement couvre 91 % des Property Managers (86 % en 2021) ayant signé la charte et 94 % ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

Une démarche similaire a aussi été initiée auprès des sociétés de Facility Management et des Promoteurs Immobiliers. Fin 2022, 28 % des sociétés de Facility Management recensées ont ratifié la Charte. Côté promoteurs, les échanges sont en cours.

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

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

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

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



### 1) Dispositif éco-énergie tertiaire

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

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

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

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

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

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

qui est une étape déterminante pour suivre précisément la consommation énergétique des bâtiments et, de cette manière, identifier la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant l'année 2022 sur le parc d'actifs d'OPCIMMO afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre sur les bâtiments pour réduire leurs consommations énergétiques (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...). Les actions associées sont en cours de déploiement et s'étaleront sur plusieurs exercices à compter de 2023.

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

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

Ces audits énergétiques ont été réalisés sur une majorité du parc immobilier permettant un première collecte d'information et l'identification des travaux d'amélioration à mettre en place pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique fixés par le Décret Eco Energie Tertiaire.

Plus largement, cette démarche de fiabilisation de l'information sur l'ensemble du patrimoine sous gestion servira notamment à calibrer les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des fonds sous gestion afin de les aligner avec les enjeux climatiques actuels. Une fois définis ces objectifs seront communiqués soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1.5°C) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

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

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

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.

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

## 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.

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

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

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

Dénomination du produit :

**OPCIMMO**

Identifiant d'entité juridique :

**9695006KNS0U1WJK9N48**

**Caractéristiques environnementales et /ou sociales**

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

**Oui**   **X** **Non**

<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: _____	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <b>45,9 %</b> d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: _____	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

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

## Annexe (suite)

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

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

Concernant la poche financière :

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

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

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

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

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

## Annexe (suite)

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

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

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

#### **Aspects environnementaux :**

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

#### **Aspects Sociaux :**

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

#### **Aspects gouvernances :**

- Performance du Property Manager
- Evaluation de la résilience aux changements climatiques
- Réalisation d'audits
  - Energétique et technique
  - De sureté
- Mise en place des procédures d'urgences

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

#### **La note ESG moyenne pondérée du portefeuille immobilier est de 67/100**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2022 :

1. La performance énergétique kwh/m<sup>2</sup> : 147 kwh/m<sup>2</sup>
2. La performance carbone kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> : 30 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
3. Mobilité : 42,6/100
4. Parties prenantes : 64/100
5. Energies renouvelables : 39,2/100
6. Végétalisation et biodiversité : 37,3/100
7. Sécurité des usagers : 82,5/100
8. Résilience aux changements climatiques : 100/100

### ● **...et par rapport aux périodes précédentes?**

Les indicateurs de durabilité ci-dessus n'ont pas été comparés à ceux des périodes précédentes car le règlement n'était pas encore en vigueur.

## Annexe (suite)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Annexe (suite)

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## Annexe (suite)

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

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

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

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

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

## Annexe (suite)



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **présents au 31/12/2022**

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

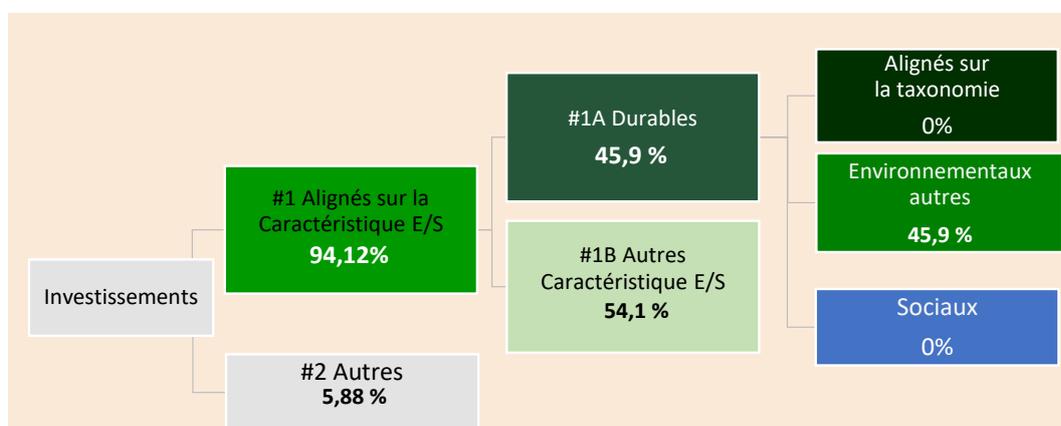
Investissements les plus importants	Secteur	% dans le portefeuille immobilier	Pays
Pullman Tour Eiffel, 18 av. Suffren - 75015 Paris	Hôtels	5,68%	France
Vivacity - 151-155 rue de Bercy - 75012 Paris	Bureaux	5,67%	France
Cœur Défense - 90-110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie	Bureaux	5,21%	France
Riesstrasse - Riestrasse 8-26 - 80992 Munich	Bureaux	5,00%	Allemagne
Tour Hekla - Rose de Cherbourg - 92800 Puteaux	Bureaux	4,18%	France
Tour Egée - 9-11 allée de l'Arche - 92671 Courbevoie	Bureaux	3,18%	France
Curve - 15-17 rue du Landy - 93200 Saint Denis	Bureaux	2,90%	France
Fitzwilliam 28 - Fitzwilliam Street Lower - Dublin 2	Bureaux	2,82%	Irlande
Espace Pétrusse - 24-26 Bd d'Avranches - L-2628 Luxembourg	Bureaux	2,63%	Luxembourg
Grand Central - Adam Riese Strabe 30 - 60327 Frankfurt	Bureaux	2,33%	Allemagne
Atrium - Strawinskyaan 3001 - 1077 ZX Amsterdam	Bureaux	2,27%	Pays-Bas
Les Docks - 10 place de la Joliette - 13002 Marseille	Bureaux	2,04%	France
Valentins Hof - Valentinskamp 24 - 20234 Hambourg	Bureaux	1,96%	Allemagne
Rocket Tower - Charlottenstrasse 4 - 10969 Berlin	Bureaux	1,93%	Allemagne
Brooktorkai - Brooktordai 20 - 20457 Hambourg	Bureaux	1,92%	Allemagne



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

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

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

## Annexe (suite)

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

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants :  
(situation au 31/12/2022)

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	71,46 %
Hotels	10,06 %
Commerces	8,97 %
Parcs d'activités	6,09 %
Santé	3,42 %

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

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



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

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

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

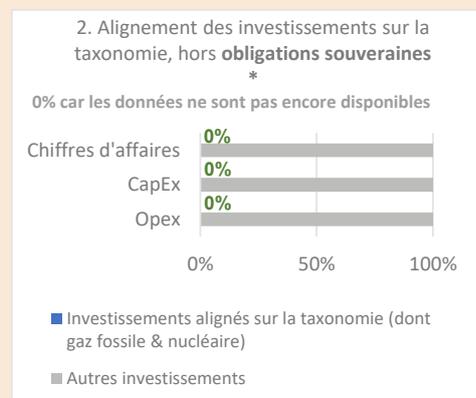
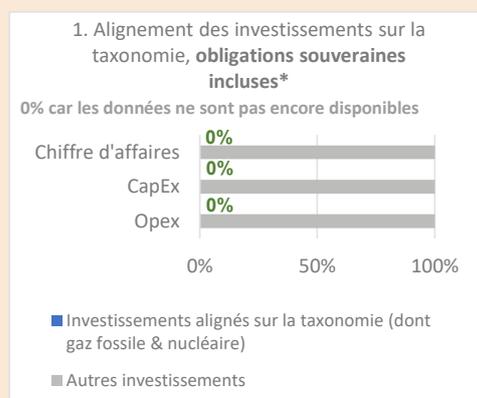
Oui:

Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

Non

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

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



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

## Annexe (suite)

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

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



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

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

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

### ● **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.



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

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie était de **45,9 %** à la fin de la période (Cf. tableau P.37).



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

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



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

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

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

## Annexe (suite)



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

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

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

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



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

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

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

## Définitions des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Définitions et Abréviations

**GES** : gaz à effets de serre

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

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

## VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2022 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 ("SPICAV" ou "Fonds")

L'objectif de gestion de la SPICAV, 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 SPICAV: soit un minimum de 51 % en immobilier non coté et 60 % en immobilier coté et non coté. La gestion de la SPICAV 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 SPICAV 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 SPICAV 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 SPICAV 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 SPICAV 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 SPICAV 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 SPICAV.

##### I. Les choix sectoriels

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

##### II. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères:

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

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

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/O (la moins bonne). Cette notation est effectuée une première fois dans le cadre des diligences d'acquisition de l'immeuble puis renouvelée régulièrement. Elle permet d'établir un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'immeuble aux principaux risques de durabilité et à assurer l'amélioration de la note dans le temps. 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 oeuvre une politique immobilière permettant une amélioration des performances et de la durabilité du portefeuille. Pour ce faire, les critères ESG mis en oeuvre pour la SPPICAV sont appréciés selon une combinaison d'approches "Best in Class" et "Best in Progress".

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

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

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

### 3. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

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

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

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

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

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

#### I. Actions

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

---

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

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

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

## **II. Produits de taux et trésorerie**

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

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

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

## **III. Ratio de liquidités**

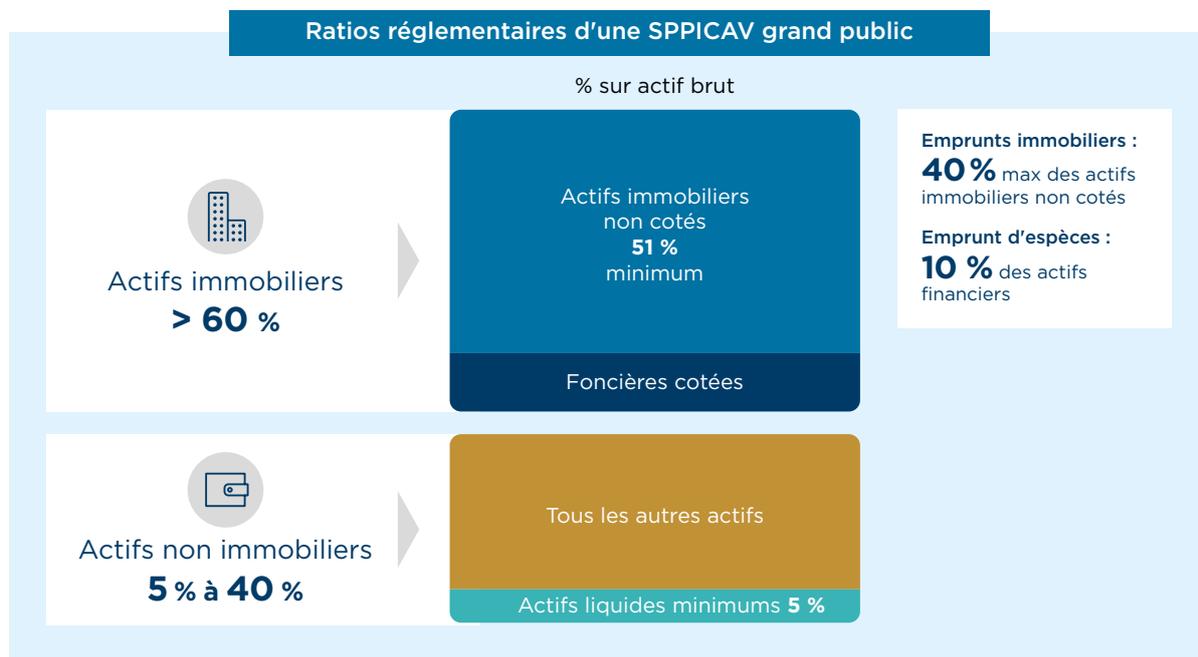
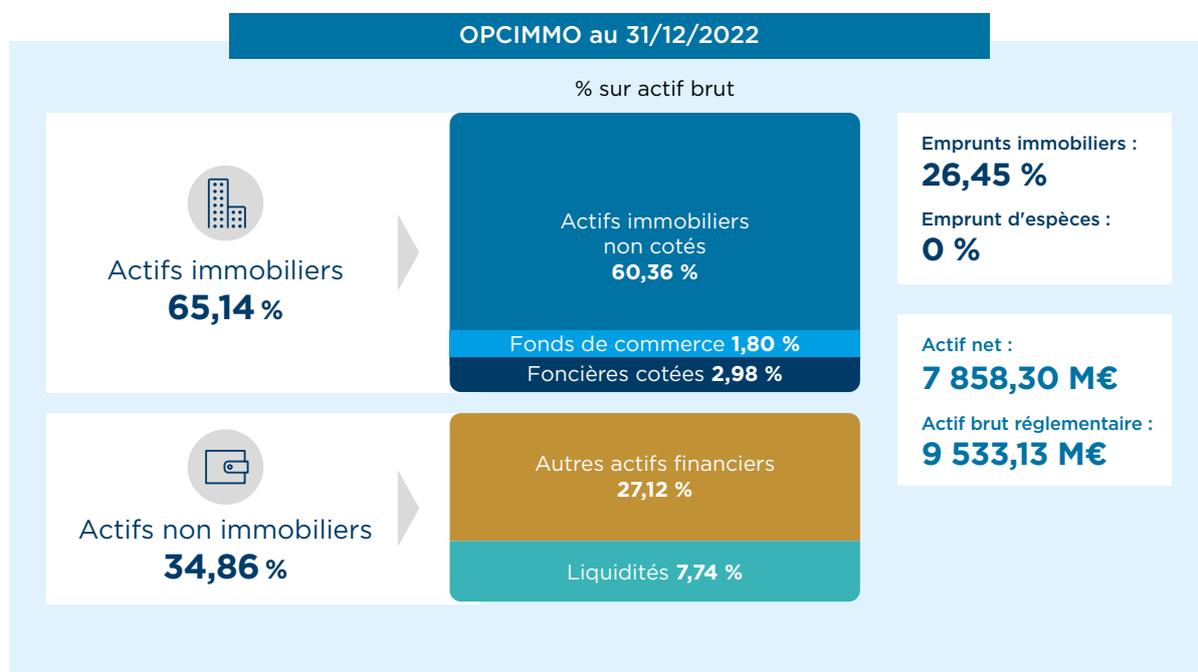
Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides (limités à 40 % de l'actif de la SPPICAV) tels que visés aux 8° et 9° de l'article L. 214-36 et R.214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier:

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

## **IV. Autres actifs**

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

#### 4. Comparaison OPCIMMO au 31/12/2022 par rapport aux ratios réglementaires OPCI



## 5. Eléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2022 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 avec une diversification de son allocation sectorielle via l'investissement dans les secteurs du commerce, de la santé, de l'hôtellerie et des parcs d'activités.

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

## 6. Evènements significatifs de l'exercice 2022

La performance d'OPCIMMO en 2022, s'établit à -2,46 %, dividendes réinvestis, contre +3,02 % en 2021. Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires).

La poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de +0,71 % grâce aux loyers (+3,83 %) et malgré des baisses de valeurs d'expertises (-3,12 %).

Sur 2022, OPCIMMO a procédé à des arbitrages d'actifs immobiliers permettant de cristalliser la valeur créée sur certains actifs pour une contribution à la performance de 0,20 %.

La poche financière quant à elle, composée de foncières cotées ainsi que de fonds monétaires et obligataires courts (6 à 12 mois) a été impactée par la forte baisse des foncières cotées (-33,4 %) entraînant une contribution de -1,65 % à la performance globale du Fonds. Les fonds monétaires et obligataires courts ont, pour leur part, contribué à hauteur de -0,11 % à la performance d'OPCIMMO.

### Exposition immobilière :

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 55,1 %, en Allemagne pour 24,6 %, aux Pays-Bas pour 8,3 %, en Italie pour 3,2 % et dans les autres pays européens pour 8,8 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 71,5 % en bureaux, 10,1 % en hôtellerie, 9,0 % en commerces, 6,1 % dans les locaux d'activités et 3,4 % dans le secteur de la santé. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

OPCIMMO a réalisé 8 cessions sur l'année 2022 et a pris une participation dans un fonds.

### Exposition financière :

La poche financière est structurée autour de 3 poches :

- une poche d'actions foncières, qui affiche une performance 2022 de - 33,40 %,
- une poche taux qui affiche une performance de -0,37 %,
- une poche d'allocation d'actifs, composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, avec une performance de -0,15 %.

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 2023

Pour l'année 2023, l'objectif du Fonds sera de maintenir sa diversification internationale et continuer sa diversification sectorielle sur d'autres classes d'actifs que les bureaux.

Avec l'obtention du label ISR en 2021, OPCIMMO poursuivra en 2023 le déploiement d'un plan de valorisation de son portefeuille ambitieux, en ligne avec ses objectifs ISR.

## B. Patrimoine immobilier du Fonds

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
<b>France</b>									
CAP 14	1	Paris - 75014	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	29/11/2011	100 %	Bureaux	8 372	Direct
Paris Saint Didier	1	Paris - 75016	16, rue des Belles Feuilles	1990	30/04/2013	31 %	Commerces	1 796	Indirect
Angoulême	1	Champniers 16430	Rue de l'Auvert RN 10	1972	30/04/2013	31 %	Commerces	9 392	Indirect
Niort	1	Chauray - 79180	Route de Paris	2012	30/04/2013	31 %	Commerces	8 372	Indirect
Albertville	1	Albertville - 73200	70, rue de la Combe de Savoie	NC	30/04/2013	31 %	Commerces	9 405	Indirect
Atrium	1	Boulogne-Billancourt - 92100	6 place Abel Gance	1991	29/10/2015	40 %	Bureaux	20 845	Indirect
Ancelle	1	Neuilly-sur-Seine - 92200	2-8, rue d'Ancelle	2014	24/03/2016	25 %	Bureaux	17 226	Indirect
ORA	1	Paris - 75017	rue Emile Borel	2018	13/04/2016	25 %	Bureaux	24 860	Indirect
PULLMAN Eiffel	1	Paris - 75015	18, avenue de Suffren	1965 - 2014	01/08/2016	100 %	Hôtel	23 900	Indirect
Tour Egée	1	Courbevoie - 92671	9-11 allée de l'Arche	1999	22/09/2016	50 %	Bureaux	52 027	Indirect
Le Stadium	1	Saint-Denis - 93210	266 avenue du Président Wilson	2003	22/09/2016	50 %	Bureaux	19 824	Indirect
Quai d'Orsay	1	Paris - 75007	53 Quai d'Orsay	1933	22/09/2016	50 %	Bureaux	9 574	Indirect
Parc d'activités de Gennevilliers	1	Gennevilliers - 92230	86/114 Av. Louis Roche	1980+	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	29 754	Indirect
Parc d'activités de Limonest	1	Limonest - 69760	1 rue des Vergers	1984 - 1992	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	24 501	Indirect
Parc d'activités de l'Isle d'Abeau	1	St-Quentin-Fallavier - 38070	Boulevard de Tharabie	1984 - 1992	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	30 375	Indirect
Parc d'activités de Vitrolles	1	Vitrolles - 13127	Chemin de la Bastide Blanche	1986	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	30 240	Indirect
Parc d'activités de Marseille	1	Marseille - 13009	ZAC de la Soude - Impasse du Paradou	1983 - 1986	09/12/2016	95 %	Bureaux/ Parcs d'activités	17 765	Indirect
Saint-Mandé	1	Saint-Mandé - 94160	2 avenue Pasteur	2020	27/06/2017	50 %	Bureaux	20 653	Direct
Vivacity	1	Paris - 75012, France	151 - 155 Rue de Bercy	2017	27/06/2017	100 %	Bureaux	22 507	Indirect
Parc Avenue	1	Paris -75013	82-90 avenue de France	2007	27/07/2017	45 %	Bureaux/ Commerces	14 672	Indirect
Les Docks Marseille	1	Marseille -13002	10 place de la Joliette	1858 - 2015	29/09/2017	50 %	Bureaux/ Commerces	62 653	Indirect
Evidence	2	Saint-Ouen - 93400	ZAC des Docks	2021	19/10/2017	24 %	Bureaux	35 547	Indirect
Cœur Défense	1	Courbevoie - 92400	90-110 Esplanade du Général de Gaulle	2001	30/10/2017	20 %	Bureaux	182 760	Indirect
Tour Hekla	1	Puteaux - 92800	Rose de Cherbourg	2022	13/12/2017	44 %	Bureaux	75 876	Indirect
Lot 103 - Les Docks	1	Marseille 13002	10 place de la Joliette	2018	15/03/2018	100 %	Commerces	65	Direct
Antony	1	Antony - 92160	ZA Antonympole	1988 - 1994	15/01/2019	47 %	Parcs d'activités	38 351	Indirect

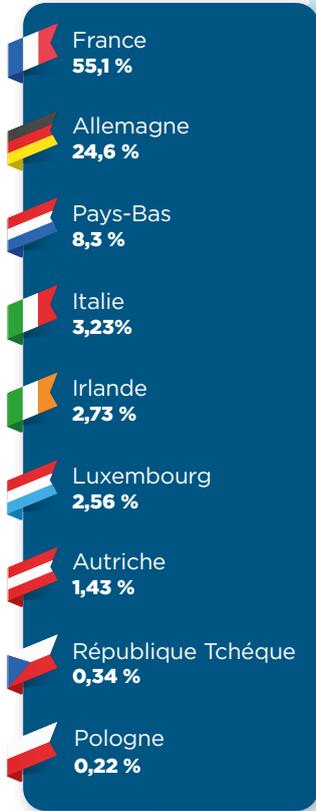
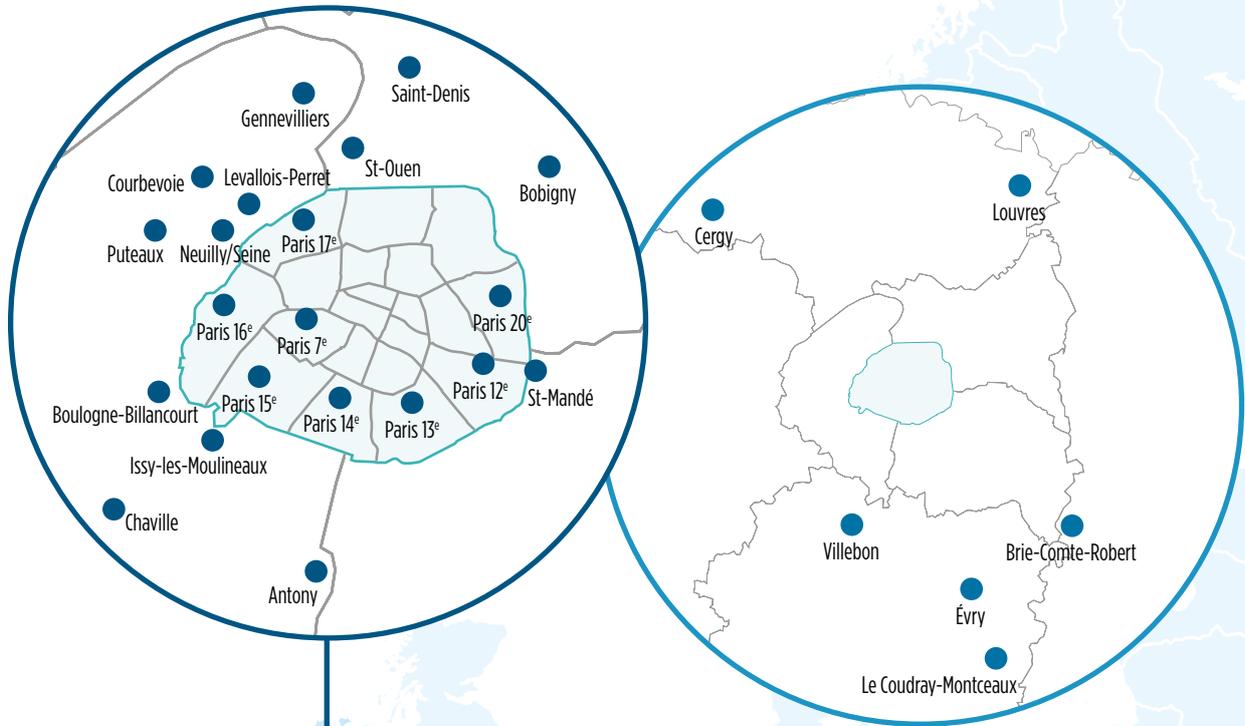
Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
Cergy	1	Cergy - 95000	Parc d'activité de l'Horloge	1985 - 2006	16/01/2019	47 %	Parcs d'activités	34 316	Indirect
Evry	1	Evry - 91003	ZA de la petite Montagne	2016	17/01/2019	47 %	Parcs d'activités	30 930	Indirect
Villebon	1	Villebon - 91140	ZA Courtaboeuf	1977 - 2002	18/01/2019	47 %	Parcs d'activités	86 647	Indirect
Tour Majunga	1	Puteaux - 92800	10 Rue Delarivière Lefoullon	2014	15/07/2019	8 %	Bureaux	67 036	Indirect
Brie	1	Brie-Comte-Robert - 77170	Zac du Haut des Prés	2020	15/07/2019	31 %	Parcs d'activités	36 000	Indirect
Coudray	1	Le Coudray-Montceaux - 91830	11 Rue des Haies Blanches	2020	16/07/2019	31 %	Parcs d'activités	52 312	Indirect
Louvres	1	Louvres - 95380	Zac de la Butte aux bergers	2020	17/07/2019	31 %	Parcs d'activités	28 162	Indirect
Westbridge	1	Levallois-Perret - 92300	194 avenue Anatole France	2021	20/10/2019	19 %	Bureaux	28 000	Indirect
Tango	38	Lyon - 69000	Multiple	NC	27/12/2019	19 %	Commerces/ Bureaux	71 744	Indirect
Jardins du Lou 3 et 4	2	Lyon - 69007	60 Avenue Tony Garnier	2019 - 2020	17/01/2020	100 %	Bureaux	7 208	Indirect
Curve	1	Saint - Denis 93000	Rue du Landy	2020	15/10/2020	100 %	Bureaux	23 372	Indirect
Le Havre	1	Le Havre - 76600	Port du Havre	2019	01/07/2020	31 %	Logistique	48 742	Indirect
Heudebouville	1	Heudebouville - 27400	ZAC Ecoparc III	2022	09/12/2020	31 %	Logistique	69 035	Indirect
Chaville	1	Chaville - 92370	1383 avenue Roger Salengro	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	5 892	Indirect
Puteaux	1	Puteaux - 92800	111-115 rue Jean Jaurès	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	6 328	Indirect
Marcq	1	Marcq-en-Barœul - 59700	1002 avenue de la République	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	10 578	Indirect
Besançon	1	Besançon - 25000	Rue André Breton	2019	23/12/2020	31 %	Commerces	11 066	Indirect
Gassin	1	Gassin - 83580	120 Rond-Point de la Foux	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	9 528	Indirect
Villejuif B4 (VEFA)	1	Villejuif	ZAC Campus Grand Parc	en cours	21/12/2021	100 %	Bureaux	14 963	Indirect
<b>Allemagne</b>									
ConventParc	1	Hambourg - 20355	Amelungstrasse 8 / Fuhlentwiete 10	2006	03/01/2013	100 %	Bureaux	9 826	Direct
NierdernStrasse	1	Hambourg - 20095	Nierdernstrasse 10	1926	30/12/2013	100 %	Bureaux/ Commerces	4 266	Direct
88 north	1	Munich - 80992	Riesstrasse 16	2014	21/05/2015	88,7 %	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 Bachmüle 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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
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
Brooktorkai	1	Hambourg - 20457	Brooktorkai 20	2010	16/03/2019	100 %	Bureaux	15 017	Indirect
Valentinshof	1	Hambourg - 20355	Caffamacherreihe 8-10	2000	17/03/2019	100 %	Bureaux	17 681	Indirect
BBW 1 & 2	2	Francfort - 60487	Gräfstrasse 103-109 / Wildunger Strasse 7-9	2000	31/01/2018	10 %	Bureaux	36 930	Indirect
Zalando Lahr	1	Lahr - 77933	Einsteinallee 26	2016	01/03/2020	31 %	Logistique	130 435	Indirect
Grand Central	1	Frankfurt am Main - 60327	Adam Riese Strabe - 30	2020	27/11/2020	40,4 %	Bureaux	45 660	Indirect
<b>Pays-Bas</b>									
De Rotterdam	1	Rotterdam - 3072	Wilhelminakade 143 -179	2013	02/06/2016	30 %	Bureaux/ Commerces/ Hôtel	89 100	Indirect
Atrium	3	Amsterdam - 1077 ZX	Strawinskylaan 3001	1970 - 2017	31/10/2017	25 %	Bureaux	59 044	Indirect
The Cloud	1	Amsterdam - 1097 DP	Meester Treublaan 7	1983 - 2017	15/12/2017	51 %	Bureaux	23 807	Indirect
Ink Hotel	1	Amsterdam - 1097 DP	Nieuwezijds Voorburgwal 67	1900 - 2015	08/11/2018	100 %	Hotel	5 400	Indirect
Allianz Tower Rotterdam	1	Rotterdam - 3072	Coolsingel 120	1991 - 2020	27/11/2019	100 %	Bureaux	19 019	Indirect
Max & moore	1	Amsterdam	Asterweg 15	2022	21/07/2020	100 %	Bureaux	9 784	Indirect
<b>Autriche</b>									
QBC	1	Vienne - 1100	Canettistrasse 6-8	2017	08/06/2017	100 %	Hôtel	27 300	Indirect
<b>Luxembourg</b>									
Espace Pétrusse	1	Luxembourg - 2628	24-26 Bvd d'Avranches	2007	22/09/2016	100 %	Bureaux	20 224	Indirect

## Participations

Entité	Nombre d'immeubles	Localisation	Mode de détention réglementaire	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>
I Petali	1	Reggio Emilia - 42122, Italie	Participation	31/03/2016	21 %	Commerces	27 900
IMMO CARE	68	France	Participation	29/07/2016	20 %	Santé	604 719
Alba	4	Berlin et Cottbus, Allemagne	Fonds ou équivalent	31/12/2014	26 %	Bureaux/Commerces/Hôtel	67 603
FWP	44	France	Fonds ou équivalent	30/12/2011	20 %	Commerces	295 746
Realitni	8	Prague, République tchèque	Fonds ou équivalent	31/12/2015	23 %	Commerces	55 000
Nexus 2	2	Milan et Rome, Italie	Fonds ou équivalent	20/02/2018	100 %	Bureaux/Commerces	7 905
Fitzwilliam	1	Dublin, Irlande	Fonds ou équivalent	10/12/2021	100 %	Bureaux	12 599
Realti	1	Frankfurt, Allemagne	Fonds ou équivalent	28/01/2022	44 %	Bureaux	4 383

## Présence géographique en Europe



## 2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2022

Raison sociale	% de détention au 31/12/2022	% de détention au 31/12/2021	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2022 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022	Activité de la filiale
SHTE	100,00 %	100,00 %	99 981 €	15 299 324 €	700 395 €	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	148 552 811 €	18 637 304 €	7 928 391 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	20,26 %	20,26 %	188 647 191 €	25 023 584 €	17 483 901 €	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	11 474 600 €	9 396 909 €	3 274 265 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	2 662 000 €	-265 €	34 012 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI AI HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	279 400 €	0 €	136 907 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	78 800 000 €	12 169 343 €	4 630 649 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	13 000 000 €	10 747 984 €	5 889 498 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	19,79 %	19,79 %	308 249 575 €	48 315 689 €	63 896 255 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00 %	100,00 %	1 767 000 €	1 €	-347 005 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	51 817 600 €	38 051 066 €	-306 870 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,43 %	21,43 %	35 149 871 €	0 €	3 689 281 €	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00 %	50,00 %	11 068 000 €	8 145 639 €	2 273 453 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92 %	94,92 %	99 956 €	3 567 563 €	278 688 €	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84 %	94,84 %	103 093 €	2 138 693 €	251 467 €	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,78 %	94,78 %	258 829 €	3 252 807 €	-153 922 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85 %	94,85 %	126 705 €	2 277 609 €	-74 366 €	Détention du parc d'activités de l'Isle d'Abeau
SAS Red Park Limonest	94,86 %	94,86 %	115 856 €	2 257 630 €	406 124 €	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	100,00 %	100,00 %	369 450 €	15 678 357 €	8 011 356 €	Détention de l'immeuble Vivacity
SCI Parc Avenue	45,00 %	45,00 %	11 393 000 €	8 059 483 €	-14 357 335 €	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00 %	50,00 %	581 406 €	12 740 776 €	-10 458 512 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50 %	23,50 %	12 863 000 €	5 816 378 €	-5 695 303 €	Détention de la VEFA Evidence
SCI HoLD	20,00 %	20,00 %	154 481 357 €	47 883 738 €	-86 665 683 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00 %	44,00 %	31 023 000 €	0 €	-3 306 074 €	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	100,00 %	100,00 %	100 €	4 265 164 €	-10 091 321 €	Détention Allianz Tower Rotterdam
SCI Antony 501	47,00 %	47,00 %	1 950 320 €	5 687 493 €	2 159 240 €	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	47,00 %	47,00 %	1 470 720 €	3 740 294 €	660 863 €	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	47,00 %	47,00 %	3 047 637 €	5 329 285 €	418 623 €	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	47,00 %	47,00 %	4 349 802 €	8 065 178 €	2 150 476 €	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ARELI	31,06 %	31,06 %	26 967 042 €	20 447 860 €	2 762 107 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	15 697 010 €	11 704 598 €	883 002 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	6 525 260 €	10 212 361 €	1 127 059 €	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00 %	27,00 %	8 086 916 €	6 554 370 €	634 864 €	Détention du Portefeuille TANGO
SFF28	100,00 %	100,00 %	110 773 824 €	0 €	-19 589 451 €	Détention de l'immeuble F28
SCI West Bridge	19,42 %	19,42 %	15 291 606 €	14 202 419 €	4 178 006 €	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00 %	100,00 %	203 897 400 €	766 241 €	-16 249 155 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JDL 3	100,00 %	100,00 %	7 441 000 €	1 191 347 €	448 724 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JDL 4	100,00 %	100,00 %	3 779 500 €	753 114 €	247 615 €	Détention de Jardin du lou 2
SCI George Landy	100,00 %	100,00 %	6 119 557 €	7 643 290 €	785 140 €	Détention de l'immeuble Curve
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	0,00 %	10 000 €	0 €	-11 919 €	
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	0,00 %	10 000 €	0 €	-55 494 €	Détention de l'immeuble Villejuif B4 (VEFA)
Max & Moore BV	100,00 %	100,00 %	100 €	876 549 €	545 056 €	Détention de l'immeuble Max & Moore
SAS Immomulti	100,00 %	100,00 %	1 000 €	0 €	-12 950 €	Détention de SAS Lyon
SAS Lyon	100,00 %	100,00 %	75 000 €	28 371 €	-112 317 €	Détention de meubles du portefeuille Tango
SCI MAHAJUNGA	8,00 %	8,00 %	16 052 139 €	57 742 958 €	-47 721 768 €	Détention de l'immeuble Majunga

Raison sociale	% de détention au 31/12/2022	% de détention au 31/12/2021	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2022 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022	Activité de la filiale
<b>Immo Invest HoldCo</b>	100,00 %	100,00 %	9 648 201 €	0 €	6 077 182 €	Détention de Ennis S.A.R.L. Lux, BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALITNI
BOC Frankfurt Management Sàrl	51,00 %	51,00 %	25 000 €	9 221 203 €	-1 150 648 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 Sàrl	94,00 %	94,00 %	12 500 €	336 790 €	-2 682 031 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Square 41
Silizium PropCo	50,87 %	50,87 %	478 350 €	571 974 €	-1 210 452 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Silizium
North I Sàrl	76,28 %	76,28 %	3 212 500 €	31 485 €	-724 793 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II Sàrl	100,00 %	100,00 %	3 212 500 €	31 485 €	-1 086 730 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	88,74 %	88,74 %	10 000 €	11 673 830 €	2 732 409 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien Sàrl	90,00 %	94,00 %	452 039 €	1 516 620 €	-105 545 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien Sàrl	90,00 %	94,00 %	362 304 €	2 909 989 €	403 437 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien Sàrl	90,00 %	94,00 %	565 192 €	1 310 054 €	-220 056 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien Sàrl	90,00 %	94,00 %	197 947 €	890 428 €	112 219 €	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
<b>Amundi ENZA Real Estat</b>	21,93 %	22,45 %	167 718 535 €	19 666 054 €	551 413 €	Détention d'immeubles en Allemagne
<b>Immo Invest HoldCo 2</b>	100,00 %	100,00 %	21 581 097 €	0 €	-1 241 701 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany Nord 1 Sàrl, Immo Austria QBC Sàrl, QBC Beta SP Immomangement GmbH
SH18	100,00 %	100,00 %	42 420 €	61 968 300 €	13 235 391 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00 %	100,00 %	10 000 000 €	7 884 341 €	3 987 480 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 Sàrl	89,90 %	89,90 %	1 660 095 €	7 146 486 €	-3 039 933 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria 3	0,00 %	100,00 %	12 000 €	0 €	-23 163 €	Société liquidée
Immo Austria Solaris	0,00 %	100,00 %	12 500 €	0 €	14 137 €	Société liquidée
Immo Austria QBC Sàrl	100,00 %	100,00 %	1 161 150 €	0 €	-40 072 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
<i>QBC Beta SP Immomangement GmbH</i>	100,00 %	100,00 %	35 000 €	0 €	-52 276 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
<b>QBC Immobilien GmbH &amp; Co Beta KG</b>	100,00 %	100,00 %	8 271 €	4 124 449 €	-168 251 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00 %	100,00 %	2 500 190 €	0 €	-2 436 161 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sàrl, AMM Kapstadtring 2 Sàrl, Atrium Holding, Cloud Office Holding et Almudena
De Rotterdam PropCo Lux	30,00 %	30,00 %	12 620 €	26 144 623 €	5 863 903 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum Sàrl	51,00 %	51,00 %	12 500 €	12 497 641 €	3 243 715 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 Sàrl	50,00 %	50,00 %	1 625 000 €	5 820 987 €	-338 789 €	Détention de l'immeuble Allianz
<i>Atrium Holding BV</i>	25,00 %	25,00 %	40 018 004 €	0 €	-4 888 659 €	Détention de l'actif Atrium
<i>Atrium north tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	10 910 006 €	4 520 683 €	2 683 795 €	Détention d'Atrium north tower
<i>Atrium centre tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	24 123 414 €	16 777 517 €	-19 764 443 €	Détention d'Atrium centre tower
<b>Atrium south tower BV</b>	25,00 %	25,00 %	19 524 203 €	8 681 736 €	-13 674 370 €	Détention d'Atrium south tower
<b>Cloud Office Holding B.V.</b>	51,00 %	51,00 %	43 597 419 €	0 €	-11 098 951 €	Détention de Mister T Investment
<b>Mister T Investment</b>	51,00 %	51,00 %	12 500 €	7 947 164 €	-6 940 984 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Gerecore	0,00 %	100,00 %	nc	nc	nc	Société liquidée
BBW HoldCo	0,00 %	10,10 %	nc	nc	nc	Société liquidée
Almudena Holding	100,00 %	100,00 %	5 012 000 €	0 €	-867 634 €	Détention d'Accor Invest

Raison sociale	% de détention au 31/12/2022	% de détention au 31/12/2021	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2022 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022	Activité de la filiale
GC DB I S.à.r.l	40,40 %	50,00 %	805 000 €	5 601 478 €	-602 734 €	Détention de Grand Central building B
GC DB II S.à.r.l	40,40 %	50,00 %	925 000 €	6 047 377 €	-1 484 973 €	Détention de Grand Central building A
PI Solutions - Amundi Realti	44,42 %	0,00 %	45 424 201 €	0 €	-1 303 796 €	Détention d'actifs immobiliers européens
Immo Invest HoldCo 5	100,00 %	100,00 %	12 597 660 €	0 €	667 732 €	"Détention de la PropCo Ink , BBW 1 Sàrl, BBW 2 Sàrl, Caffamacherreihe Propco Sàrl, Schillerstrasse Propco Sàrl, Booktorkai Propco Sàrl, CBC Projekt GMBH, Mulerstrable et Hotel AM Kanzleram"
BBW 1 Sàrl	10,10 %	10,10 %	12 500 €	1 444 262 €	778 158 €	Détention de BBW 1
BBW 2 Sàrl	10,10 %	10,10 %	12 500 €	5 686 404 €	3 426 133 €	Détention de BBW 2
PropCo INK	100,00 %	100,00 %	2 618 060 €	1 615 213 €	-679 371 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco Sàrl	100,00 %	100,00 %	3 793 285 €	5 773 178 €	-1 742 581 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco Sàrl	100,00 %	100,00 %	3 238 204 €	4 734 322 €	-4 180 087 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco Sàrl	100,00 %	100,00 %	3 020 416 €	4 311 006 €	-913 732 €	Détention Brooktorkai
CBC Projekt GMBH	5,10 %	5,10 %	25 000 €	5 144 681 €	-2 844 394 €	Détention de l'immeuble Blench Carré
Mulerstrable	5,10 %	5,10 %	25 000 €	6 004 907 €	4 577 575 €	Détention de l'immeuble Zalando
Hotel AM Kanzleram	5,10 %	5,10 %	25 000 €	4 113 672 €	3 312 488 €	Détention de l'immeuble Steigenberger

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

Néant.

### 4. Acquisitions

Liste des immeubles acquis par OPCIMMO en 2022 soit directement soit indirectement (par acquisition de parts de sociétés)

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m²	Mode de détention
<b>Luxembourg</b>									
Realti (participation)	1	Frankfurt, Allemagne		2020	28/01/2022	44 %	Bureaux	4 383	Indirect

### 5. Cessions

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	Date de cession	% de détention	Affectation	Surface en m²	Mode de détention
Grand Central	Frankfurt am Main - 60327	Adam Riese Strabe - 30	2020	27/11/2020	28/01/2022	10%	Bureaux	45 660	Indirect
Silizium	Düsseldorf - 40549	Hansaallee 203	2014	06/01/2014	01/02/2022	51%	Bureaux	14 314	Indirect
Hameau	Paris - 75015	38 rue du Hameau	1999	08/09/011	24/02/2022	100%	Bureaux	3 910	Direct
Square 41	Francfort - 60329	Mainzer Landstrasse 41	1993	31/12/2014	31/03/2022	94%	Bureaux	7 213	Indirect
Bad Urach	Bad Urach - 72574	Seilerweg 2 + 4	2013	09/06/2016	31/12/2022	4%	Bureaux/ Commerces	5 634	Indirect
Rotenburg	Rotenburg - 36199	Waldweg 5	2013	09/06/2016	31/12/2022	4%	Commerces	8 696	Indirect
Mosbach	Mosbach - 74821	Gartenweg - An der Bachmühle 5	2015	09/06/2016	31/12/2022	4%	Bureaux/ Commerces	7 785	Indirect
Bad Mergentheim	Bad Mergentheim - 97980	Johann-Hammer-Strasse 1 + 23	2013	05/07/2016	31/12/2022	4%	Commerces	15 476	Indirect

Les actifs Grand Central, Bad Urach, Rotenburg, Mosbach et Bad Mergentheim ont été cédés à des sociétés gérées par Amundi Immobilier dans le respect de procédures internes garantissant l'intérêt des porteurs. Les valeurs retenues pour ces transactions ont été les dernières valeurs d'expertise validées avant l'opération.

## 6. Gestion locative

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

- Dans l'immeuble 88 North, Riesstraße 16, Munich, réclamation auprès du Maître d'œuvre pour le paiement d'une partie du loyer impayé par le locataire et des frais d'expertise technique en raison de malfaçons dans le centre de remise en forme (montant de 632 K€). Expertise en cours.
- Dans l'immeuble Convent Parc, Amelungstrasse 8 / Fuhrentwiete 10, Hambourg, réclamation à l'encontre d'un locataire pour le remboursement de travaux d'amélioration de la crèche effectués par le bailleur pour 193 K€.
- Dans l'immeuble Silizium, Hansaallee 203, Düsseldorf, procédure judiciaire contre l'ascensoriste pour le paiement d'une partie du loyer impayé par le locataire en raison d'ascenseurs défectueux pour 400 K€. Transaction signée, procédure pour la réparation de l'ascenseur en cours.
- Dans l'immeuble Mosbach, après la chute de dalles de béton du plafond du parking souterrain, l'entreprise a été incitée à réparer les dommages. L'entreprise de construction n'a pas donné suite à la demande, les travaux de réparation ont donc été effectués en urgence et l'entreprise de construction a été poursuivie en justice en dommages-intérêts. Deux locataires ont réduit le loyer pour la période pendant laquelle le parking souterrain n'était pas utilisable. L'entreprise de construction a également été poursuivie en réparation de ce dommage pour un montant de 151 K€. Expertise toujours en cours.
- Dans l'immeuble des docks de Marseille, contentieux avec un locataire en impayé pour un montant de 200 K€. Le locataire a quitté les lieux. Procédure d'appel en cours.
- Dans l'immeuble des docks de Marseille, contentieux avec un ancien locataire pour non paiement des frais de remise en état des locaux. Somme réclamée : 5,4 M€. Procédure en cours, échange de conclusions entre les parties.
- Dans l'immeuble Mosaic Park Evry, contentieux avec un locataire pour un impayé d'un montant de 1,2 M€. Protocole transactionnel signé en juin 2022. Le preneur a réglé l'intégralité de l'impayé et est sorti des locaux de façon anticipée.
- Dans l'immeuble parc avenue (Avenue de France), contentieux avec un locataire en impayé (impayé de 600 K€). Procédure en cours.

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

### Les principaux baux signés en 2022

Durant l'exercice 2022, 252 baux ont été signés pour une surface totale de 91 641 m<sup>2</sup> et un montant de 15 642 K€. Les principaux actifs concernés sont :

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	surface	Loyer annuel (en quote part)
Kapstadtring   Allianz Building	Kapstadtring 2 - Hambourg 22297 - Allemagne (via la Amm Kapstadtring 2 S.à.r.l.)	Hambourg	Allemagne	20 628	2 582 523
Max and Moore	Asterweg 15 - Amsterdam - Pays-Bas (via la Maxmoore BV)	Amsterdam	Pays-Bas	6 745	1 911 207
Coeur Defense	90-110 Esplanade du Général de Gaulle 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	Courbevoie	France	3 128	1 710 807
Caffamachereihe   Valentinshof	Caffamachereihe 8-10 - Hambourg 20355 - Allemagne (via la Caffamachereihe PropCo S.à.r.l.)	Hambourg	Allemagne	4 222	1 215 921
RED PARK Gennevilliers	86/114 avenue Louis Roche - 92230 Gennevilliers (via la sas Red Park Gennevilliers)	Gennevilliers	France	6 911	991 560
Heudebouville Maisons du monde	ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (via la sci Alice)	Heudebouville	France	21 582	864 565
Schillerhaus	Schillerstrasse 18-20 Francfort 60313 - Allemagne (via la Schillerstrasse PropCo S.à.r.l.)	Francfort	Allemagne	2 365	822 858
Les Docks de Marseille	10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via la sas Joliette Bâtiments)	Marseille	France	3 450	709 930
Tour Egée	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la sci Seo)	Courbevoie	France	1 420	673 636
Brooktorkai	Brooktorkai 20 - Hambourg 20457 - Allemagne (via la Brooktorkai PropCo S.à.r.l.)	Hambourg	Allemagne	1 690	454 540

## Les principaux travaux en 2022

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Nature	Montant (en quote-part)
Les Docks de Marseille	10 place de la Joliette	Marseille	France	Rénovation de lots	2 607 081
Valentinshof	Caffamacherreihe 8-10	Hambourg	Allemagne	Rénovation étages 2,3,5,6 et 9	1 828 609
Tour Egée	9-11 allée de l'Arche	Courbevoie	France	Modernisation ascenseurs et travaux électriques	1 505 764
Convent Parc	Amelungstrasse 8 - Fuhlentwiete 10	Hambourg	Allemagne	Modernisation lobby et rénovation de 3 étages	1 354 097
Nord 1	EUROPA ALLEE 12-22	Francfort	Allemagne	Travaux sécurité incendie	961 872

## Retards éventuels sur travaux

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

## Installations classées

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

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

## C. Patrimoine financier

L'année économique et financière 2022 s'est largement déroulée sous le signe de la stagflation (ralentissement de la croissance et inflation très élevée), surtout en raison des effets différés de la crise du COVID auxquels se sont ajoutés ceux du conflit ukrainien. Les banques centrales, dans leur grande majorité, ont resserré leurs politiques monétaires de façon très abrupte, privilégiant la lutte contre l'inflation au risque de freiner davantage l'activité. La Chine, où d'importantes restrictions anti-COVID ont persisté durant l'essentiel de l'année, a connu des difficultés spécifiques. Sur les marchés, les rendements obligataires ont très fortement remonté tandis que les actions ont baissé.

A peine sortie des restrictions du COVID, l'économie de la zone euro a subi, à partir de fin février, les effets de l'invasion russe de l'Ukraine : fortes tensions sur les prix des matières premières (à commencer par l'énergie) et choc de confiance lié aux craintes d'extension du conflit et à celles d'une pénurie de gaz naturel à l'horizon de l'hiver. De plus, les restrictions anti-COVID en Chine ont pesé sur les chaînes de valeur industrielles. L'inflation a rapidement accéléré (jusqu'à atteindre des niveaux à deux chiffres en octobre), conduisant la Banque Centrale Européenne (BCE) à mener, à partir de juin, le cycle de hausse de taux directeurs le plus rapide depuis sa création. Dans le même temps, les gouvernements se sont employés (en ordre dispersé, la coordination étant difficile) à soulager le fardeau énergétique des entreprises et des ménages. A partir de la fin de l'été, cependant, certaines données se sont avérées un peu moins mauvaises que prévu. En particulier, le prix du gaz naturel a fortement reflué (même s'il est resté plusieurs fois supérieur à la moyenne des années précédentes), les risques de pénurie se sont atténués et les indicateurs du 4<sup>e</sup> trimestre ont signalé que la contraction de l'activité économique restait modérée. Sur le plan politique interne, le principal événement a été l'avènement d'un nouveau gouvernement en Italie, dirigée par une Présidente du Conseil auparavant considérée comme eurosceptique mais dont l'arrivée aux affaires n'a pas, en 2022 du moins, déclenché de fortes tensions sur les marchés ou avec les autres pays de la zone euro.

### Focus sur OPCIMMO

#### OPCIMMO poche actions

La performance des foncières européennes a été de -36,9 % ; en ligne avec le reste des actions au cours du premier trimestre, mais en forte sous-performance à partir du second trimestre, avec les relèvements successifs des taux directeurs, la remontée des taux des emprunts d'Etat et du coût du crédit sur les marchés obligataires des entreprises. Elle a été contrastée par type d'actifs : comme sur le marché des actions, la valorisation des segments « croissance » a été revue en baisse (exemple des foncières d'actifs industriels), davantage au Royaume-Uni qu'en Europe Continentale. A l'inverse, les foncières "value" comme celles de centres commerciaux en décade importante par rapport à leur valeur d'actif en début d'année, aux taux de capitalisation plus élevés, ont bien résisté. Les foncières de bureaux "prime" et "verts" ont surperformé. Les foncières de santé ont souffert des craintes concernant les opérateurs de maisons de retraite. Les plus fortes baisses ont concerné les segments les plus endettés : foncières de logement en Allemagne (taux de rendement bas, faible indexation) et foncières suédoises. En général, les sociétés les moins endettées, ayant une durée longue de leur dette avec une forte part de taux fixe, et une capacité de croissance des loyers via une indexation, avec une stratégie en faveur de l'amélioration de la qualité environnementale des actifs, ont été les mieux positionnées.

OPCIMMO poche Actions affiche une performance en baisse de 33,4 % en surperformance par rapport au secteur grâce aux positions en France (bureaux, commerces), en Espagne, aux Etats-Unis (5 % de la poche en diversification), au Royaume-Uni, et à la sous-pondération en Suède et en Allemagne.

#### Perspectives 2023

Le secteur reste corrélé à l'évolution de l'inflation, des taux d'intérêt et des spreads de crédit, ainsi qu'aux craintes de récession. La valorisation des sociétés foncières cotées, reflète des attentes de baisse sensible des valeurs d'actifs dans les prochaines années, qui ne se matérialisent que progressivement dans les valeurs d'expertises, d'autant que les volumes de transactions ont faibli. Le coût de la dette des sociétés est appelé à remonter au fur et à mesure des refinancements, et rend plus difficile les développements. Les sociétés ont donc prévu de réduire leur endettement par ventes d'actifs, réduction du taux de distribution des dividendes et/ou appel au marché ; ce mouvement a commencé au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Les choix titres restent prudents et tiennent compte de la structure financière des sociétés, la localisation des actifs et leur note environnementale, la hausse des loyers de marché et/ou par l'indexation, et la capacité de distribution de dividendes.

#### OPCIMMO poche taux

Mois après mois, les chiffres de l'inflation n'ont cessé d'atteindre des records, entraînés par l'alimentation et l'énergie. La tendance à la hausse des taux s'est, dans ce contexte, intensifiée tout au long de l'année. La Fed, qui prévoyait fin 2021 de relever 3 fois ses taux directeurs, les a finalement relevés 7 fois en 2022 (dont 4 hausses de 75 points de base). La BCE quant à elle a relevé 4 fois ses taux, mettant ainsi un terme à l'ère des taux négatifs qui durait depuis plus de 10 ans. La situation politique et géopolitique n'a pas contribué à rassurer les marchés. Les tensions entre la Russie et l'Ukraine ont évolué en un conflit armé dès le 23 février, ce qui a eu pour effet une envolée immédiate des prix du pétrole et du gaz (128 \$ le baril de pétrole en mars). Le risque que la hausse des prix de l'énergie ne dégénère en récession a complexifié l'équation pour les banques centrales, obligées d'arbitrer entre risque d'inflation et de récession.

Alors que le taux à 2 ans allemand est passé de -0,60 % à +2,70 % sur l'année, les spreads de crédit des obligations Euro Investment Grade se sont nettement élargis entre Mars et Octobre. Le spread vs Allemagne de l'indice ICE Bofa 1-3 ans Corp €, qui est un bon proxy de l'univers d'investissement de la poche, est ainsi passé de 70 points de base début janvier à un plus haut à 200 points de base en octobre avant de clôturer l'année à 140 points de base. La hausse des taux a été le principal moteur de l'écartement des spreads de crédit sur l'année.

OPCIMMO poche Taux affiche une performance négative de -0,37 % sur 2022. La hausse des taux a eu un impact marginal étant donné les stratégies de couvertures mises en place (sensibilité proche de 0 sur les fonds sous-jacents

à l'aide de swaps de taux). En revanche, la hausse des spreads de Crédit a plus nettement impacté l'évolution de la performance, sans pour autant déplorer d'évènement de crédit idiosyncratique particulier.

Pour 2023, nous maintenons à ce stade notre position prudente en matière d'exposition au taux : les banques centrales semblent en effet déterminées à lutter contre l'inflation ce qui pèsera sur les taux. Nous sommes plus positifs sur le crédit : en dépit de l'important resserrement enregistré en fin d'année 2022, les spreads restent sur des niveaux très attractifs, particulièrement sur le segment 2-3 ans. En termes de secteur, nous privilégions le secteur bancaire, qui offre le couple qualité de crédit - rendement le plus attractif, qui devrait par ailleurs bénéficier du cycle de hausse des taux, et qui devrait enfin être massivement présent à l'émission en 2023. Il est également important de noter que le niveau de portage de la poche a nettement augmenté avec la hausse des rendements.

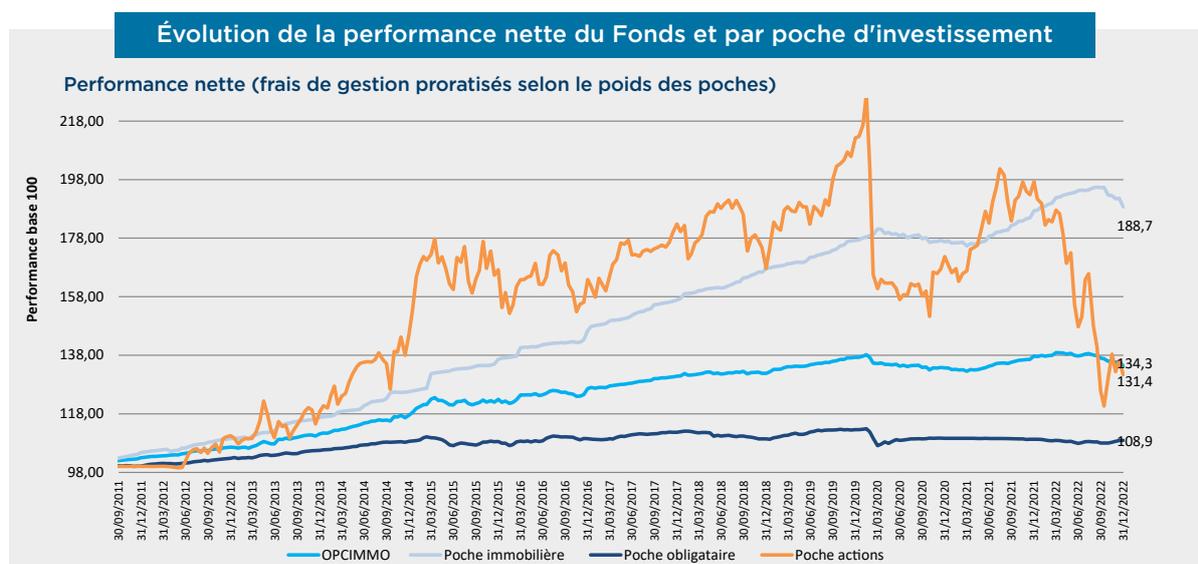
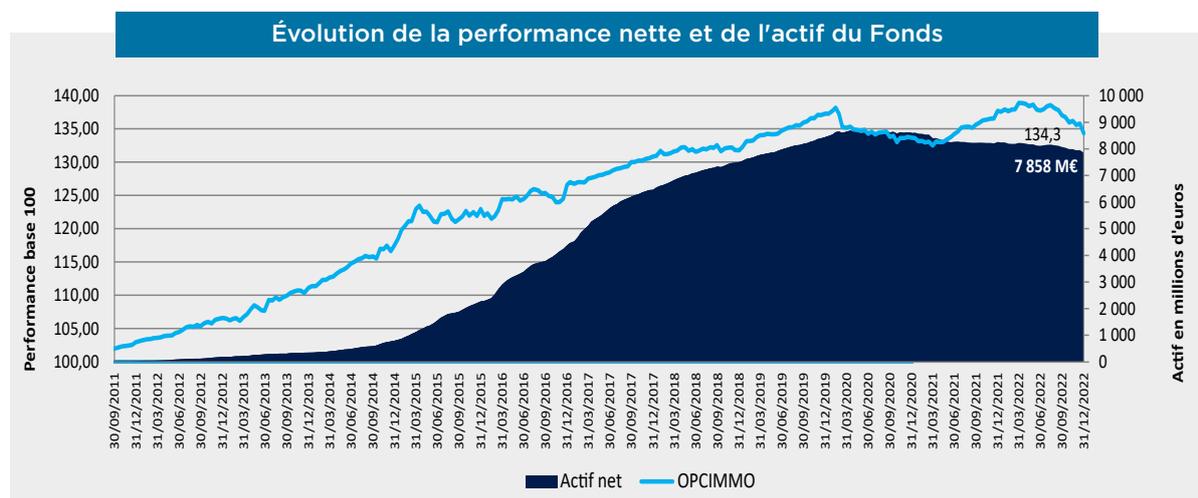
### OPCIMMO poche allocation

Sur l'année 2022, la poche Allocations a joué son rôle pour absorber les rachats, donner de la liquidité à la poche immobilière pour les transactions immobilières et financer les transferts vers la poche Actions Foncières. Elle est toujours constituée de supports monétaires très liquides et participe activement au respect du ratio de 5 % de liquidités.

## D. Evolution de la valeur liquidative

Sur l'année 2022 la valeur liquidative d'OPCIMMO a reculé de -2,62 %. Le coupon annuel distribué par le Fonds s'est élevé à +0,16 %.

La performance globale du Fonds calculée selon la méthode des dividendes réinvestis s'établit ainsi à -2,46 %.



La performance de la SPICAV au 31 décembre 2022 a progressé de +34,34 %, par rapport à la première valeur liquidative. Cette progression de la valeur liquidative s'explique par la variation positive de l'ensemble du portefeuille investi aussi bien sur la partie immobilière (valorisation des immeubles et revenus locatifs) que financière (actions cotées, obligations et liquidités).

## E. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la fin de l'exercice 2022, le Fonds a enregistré une décollecte nette de 194 M€ (chiffre arrêté au 28/02/2023).

Le début d'année 2023 présente, tout comme 2022, un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur le Fonds concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs et des participations, 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 le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative.

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

### 2. Souscriptions et rachats

Les souscriptions du Fonds OPCIMMO au titre de l'exercice 2022 ont atteint 78 M€ (collecte brute) en hausse par rapport à l'année 2021 (63 M€). Les rachats du Fonds sur ce même exercice 2022 ont représenté 263 M€ en baisse par rapport à 2021 (606 M€). Ainsi la collecte nette sur 2022 a été de -185 M€ (contre -542 M€ sur 2021).

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

Au 31 décembre 2022, OPCIMMO a un effet de levier immobilier à hauteur de 26,45 % (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire), soit un taux d'endettement global de 15,97 % sur le Fonds.

Le ratio d'emprunt non-immobilier s'élève à 0,00 %. Au 31 décembre 2022, le taux d'emprunt moyen constaté est de 1,62 % pour une durée moyenne restante de 3,1 années.

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 2022, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué principalement d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte est marginale par rapport à l'actif net.

Concernant le ratio de liquidité, celui-ci s'élève à 7,74 % (dans le respect du minimum de 5 % réglementaire).

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

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

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

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

### 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 SPICAV.

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 2022.

## F. Risques et conformité

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

#### Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

#### Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

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

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :
  - conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
  - prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
  - s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
  - exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
  - connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
  - performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :
  - la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
  - la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
  - la définition précise des fonctions et des tâches,
  - la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
  - le suivi et contrôle des délégations,
  - le développement et l'application des normes et procédures,
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

##### C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

## 2. Conformité

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

## 3. Risques et Contrôle Permanent

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

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

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

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

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

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

Ils correspondent au rapport entre :

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

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

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

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

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

Ratio d'endettement immobilier (LTV)

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

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

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

b) Immeubles détenus par :

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

c) Parts de sociétés non contrôlées

d) Parts d'OPCI ou équivalents étrangers

Ratio d'endettement non immobilier

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

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

## 5. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2022, 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 oeuvre de politiques internes de risque. En particulier :

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en oeuvre 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 2022 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 oeuvre.

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

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

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

#### **g. Risque lié au levier**

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 113,9 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 120,9 %.

#### **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 oeuvre si nécessaire.

## 6. Rémunération de la Société de Gestion

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

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1<sup>er</sup> février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, 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 (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :  
8 939 095 euros, soit 75 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :  
2 975 014 euros, soit 25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

\* *Commission de performance*

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

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

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

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

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

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

*Critères quantitatifs :*

- Ratios d'Information et de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites Global Investment Performance Standards) sur 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur les ratios d'Information et de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de souscription, mandats
- 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
- 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 à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

### 3. Structure de détention du capital au 31/12/2022 (parts au nominatif)

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

#### Part OPCIMMO I FR001166760

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

#### Part OPCIMMO VIE 0011066778

Désignation du titulaire	Actions	Total actions	% de détention de la part
SPIRICA	19189,50686	19189,50686	44,50599%
CPTÉ UC CAPITAL PRIVILEGE	260,99724	260,99724	0,60533%
AMUNDI IMMOBILIER	40,00000	40,00000	0,09277%
CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG	765,67610	765,67610	1,77582%
DV UC	13 487,40191	13 487,40191	31,28117%
CFM INDOSUEZ WEALTH	485,53090	485,53090	1,12609%
SPIRICA INDOSUEZPRIVATEBANKING	8 877,56830	8 877,56830	20,58964%
LE FRANCOIS	10,00000	10,00000	0,02319%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>43 116,68131</b>	<b>43 116,68131</b>	<b>100,00%</b>

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

#### Directeur Général :

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

Au 31 décembre 2022 le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de La VILLEON.

#### Conseil d'administration :

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

#### Commissaires aux comptes titulaires :

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

La société PricewaterhouseCoopers Audit, a été nommée commissaire aux comptes titulaire jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le Conseil d'Administration en date du 28/04/2023 a décidé de renouveler le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société PricewaterhouseCoopers jusqu'à l'assemblée générale appelé 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 31/12/2022 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 31/12/2022 par les membres du conseil d'OPCIMMO

**Marc BERTRAND**

**Président du Conseil d'Administration**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
AMUNDI RE AMLAK DEVELOPMENT FUND	Administrateur
AMUNDI IMMOBILIER	Directeur Général
OPCIMMO	Président du Conseil d'administration
INSTITUT DE L'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
SHTE SA	Représentant permanent d'OPCIMMO
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Bad Mergentheim Immobilien S.à r.l.	Gérant
Bad Urach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Fenchurch Place HoldCo S.à r.l.	Gérant
Mosbach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Rotenburg Propco S.à r.l.	Gérant
Riestrasse 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
Rotali BV	Directeur
OPCI FWP	Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV - compartiment SFF28	Directeur
Grand Railway I S.à r.l.	Directeur

2. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2022 par Amundi Immobilier – Société de Gestion (Directeur Général – Président – Gérant – Administrateur – Liquidateur)

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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SOGECAPIMMO 2	Président
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	Président
OPPCI HERACLES LIFE	Président
OPPCI MAHAJUNGA HOLDING	Président
EQHO PROPERTY HOLDING OPPCI	Président
OPCIGRAM	Président
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	Président
OPCI CAA CROSSROADS	Président
OPPCI GP INVEST PB 10	Président
OPPCI PATHFINDER 1	Président
GROUPEMENT FONCIER	
GFA SAINT VINCENT	Gérant
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER III	Gérant
GFA de ALLIER V	Liquidateur
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III	Gérant
GFA de ARIEGE I	Gérant
GFA de AVEYRON III	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE I	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE VI	Gérant
GFA de BOUCHES DU RHONE IV	Gérant
GFA de BRIE XII	Gérant
GFA de BRIE XIV	Gérant
GFA de BRIE XV	Gérant
GFA de CHARENTE I	Gérant
GFA de CHARENTE III	Gérant
GFA de CHARENTE IV	Gérant
GFA de CHARENTE MARITIME I	Gérant
GFA de CHER IV	Gérant
GFA de CHER VIII	Gérant
GFA de CORRÈZE I	Liquidateur
GFA de CORRÈZE II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES II	Gérant
GFA de DORDOGNE IV	Liquidateur
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	Gérant
GFA de LANDES VII	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE VI	Gérant
GFA de LOIRET II	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GFA de LOIRET V	Gérant
GFA de LOIRET X	Liquidateur
GFA de LOIRET XIV	Gérant
GFA de LOT ET GARONNE I	Gérant
GFA de LOT I	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE III	Gérant
GFA de MANCHE III	Gérant
GFA de MAYENNE VI	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NIÈVRE XIII	Gérant
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de NORMANDIE IV	Liquidateur
GFA de NORMANDIE XX	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de ORNE VI	Liquidateur
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de SOMME III	Gérant
GFA de TARN I	Liquidateur
GFA de TARN III	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VENDÉE VII	Gérant
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE II	Liquidateur
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFA de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Gérant
GFAV de CHÂTEAU LIEUJEAN	Liquidateur
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFA du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
GFA de CHÂTEAU LA GRAVE	Gérant
GFA du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Gérant
GFA des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFA des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV LE CLOS DU CHAPITRE	Liquidateur
GFAV LIEUJEAN-GUITEY	Liquidateur
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFA de GRAVELINES	Gérant
GFA du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFA du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFA du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFA des COTELLES	Gérant
GFV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFA DES CHARMINES	Gérant
GFA DU BOURG BLANC	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GFV Vincent JABOULET	Gérant
GFA CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER BASSIGNY LUSSIGNY	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
AMUNDI INVESTISSEMENT FORESTIER (GFI)	Gérant
SC - SCI	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Gérant
SCI 151 RUE DE JAVEL	Gérant
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Gérant
SCI AMR	Gérant
SCI LALI	Gérant
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	Gérant
SCI SEO	Gérant
SCI OMEGA 16	Gérant
SCI CAMPUS MASSY	Gérant
SCI GREENELLE	Gérant
SCI Saint Honoré- Boétie	Gérant
SCI AJP94	Gérant
SCI CAMPUS RIMBAUD ST DENIS	Gérant
SCI CAMPUS MEDICIS ST DENIS	Gérant
SCI WAGRAM 22/30	Gérant
SCI IMEFA VELIZY	Gérant
SCI ISSY ILOT 13	Gérant
IMEFA CENT TRENTE NEUF	Gérant
SCI IMEFA QUATRE VINGT QUATORZE	Gérant
SCI CHAMBOURCY PARC DES VERGERS	Gérant
SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT	Gérant
RED PARK ISLE D'ABEAU	Gérant
RED PARK MARSEILLE	Gérant
RED PARK LIMONEST	Gérant
RED PARK VITROLLES	Gérant
Amundi Retail Prime Europe (ARPE)	Gérant
SCI Parc Avenue	Gérant
SCI Munich 104	Gérant
SCI Georg	Gérant
SCI Imma Bienfaisance	Gérant
SCI Deutschland 2018	Gérant
SCI EVI-DANCE	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOICHE	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SCI ANTONY 501	Gérant
SCI CERGY 502	Gérant
SCI EVRY 503	Gérant
SCI VILLEBON 504	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI AREELI	Gérant
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Gérant
SCI MAHAJUNGA	Gérant
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SCI GANTRAM	Gérant
SCI ALIMENTUS	Gérant
SCI LCPD 5	Gérant
SCI Convent Parc	Gérant
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
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SH18 SUFFREN	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Président
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
SAS LYON	Président
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

## D. Délégations de pouvoir ou de compétence

Nous vous informons qu'aucune délégation de pouvoir ou de compétence n'a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour des augmentations de capital au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

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

Néant.

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

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64 224 000,00 d'euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75 000 000,00 d'euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 154 000 000 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29 845 000 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK ISLE D'ABEAU pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK LIMONEST pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK MARSEILLE pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK VITROLLES pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l. pour un montant maximum de 22 000 000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST HOLDCO 2 S.à r.l. pour un montant maximum de 50 000 000 euros en principal.
- Convention d'avances en compte courant d'associés entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros en date du 27 juillet 2020.

Le Conseil d'administration en date du 28/04/2023 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du code de commerce modifiés par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

## IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2022 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

### 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 (62,16 % de l'actif net) 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 2022 à des arbitrages d'actifs immobiliers. L'actif net de l'OPCI est également constitué pour partie d'actifs financiers placés dans des foncières cotées (2,98 %), de produits obligataires (27,12 %) et de liquidités (7,74 %).

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

- Les produits immobiliers directs (ou revenus locatifs augmentés des charges refacturées) s'établissent à 10 806 K€, en baisse de 24,92 % par rapport à l'année 2021, consécutivement à la cession de plusieurs immeubles dans le courant de l'année 2021 et début 2022 détenus directement par OPCIMMO.
- Les produits financiers sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations s'élèvent à 83 072 K€ en diminution de 24,28 % par rapport à l'année 2021 en partie expliquée par la variation du périmètre. Les produits financiers sous forme de dividendes sur actions s'élèvent à 12 182 K€, en hausse de 9,5 % par rapport à l'exercice précédent.
- Les autres produits sur actifs à caractère immobilier (52 337 K€) concernent pour l'essentiel les intérêts sur avances en compte courant (50 386 K€) dont la contrepartie est neutralisée dans les comptes consolidés de l'OPCI.
- Les charges immobilières directes s'établissent à 6 086 K€, en baisse de 40 % par rapport à 2021.
- Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 94 489 K€ sur l'année 2022 et représentent 1,16 % de l'actif net moyen au 31/12/2022. Ils sont en baisse de 2 % 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 87 916 K€ soit 1,08 % du même actif net.
- Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 57 018 K€, en diminution de 30 % par rapport à 2021.
- Les plus-values sur cession d'actifs s'établissent à 18 618 K€ portant principalement sur les actifs immobiliers physiques, tandis que les moins-values sur cession d'actifs s'établissent à 32 648 K€ et concernent essentiellement les foncières cotées.

### B. Proposition d'affectation du résultat

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

Origine :

- Résultat net : 57 018 470,15 euros ;
- Report à nouveau et comptes de régularisation : 148 430 832,51 euros,

Soit un bénéfice distribuable de 205 449 302,66 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	57 018 470,15	39 869 716,86	9 691 227,82	4 829 752,49	97 742,06	2 212 260,22	317 770,70
Régularisation du résultat net	-57 806,68	94 589,16	42 007,43	-130 351,90	-5 338,45	-58 712,92	0,00
Résultat sur cession d'actif	-14 030 764,88	-9 910 532,31	-2 367 984,19	-1 154 608,24	-20 421,38	-498 487,53	-78 731,23
Régularisation des cessions d'actif	-81 865,78	8 936,52	-43 532,14	-9 720,01	-2 472,69	-35 077,46	0,00
Résultat distribuable de l'exercice	42 848 032,81	30 062 710,23	7 321 718,92	3 535 072,34	69 509,54	1 619 982,31	239 039,47
Report à nouveau	163 863 092,94	114 317 802,71	27 875 253,94	14 010 620,17	459 442,77	6 258 481,85	941 491,50
Régularisation sur les comptes de reports	-1 261 823,09	-70 271,57	-101 303,89	-661 712,22	-58 639,32	-369 896,09	0,00
<b>Somme distribuable</b>	<b>205 449 302,66</b>	<b>144 310 241,37</b>	<b>35 095 668,97</b>	<b>16 883 980,29</b>	<b>470 312,99</b>	<b>7 508 568,07</b>	<b>1 180 530,97</b>

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 22 698 600,55 euros (sur la base du nombre de parts en date provisoire du 15-03-2023, soit respectivement un montant de 0,35 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 0,875 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 350,40 euros pour la part OPCIMMO I)
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 182 750 702,11 €, 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 part et par an	2021	2020	2019
PREM OPCIMMO	0,2	0,7	0,7
LCL OPCIMMO	0,2	0,7	0,7
OPCIMMO P	0,2	0,7	0,7
OPCIMMO VIE	0,5	1,75	1,75
SG OPCIMMO	0,2	0,7	0,7
OPCIMMO I	200,23	700,80	700,80

## C. Bilan au 31 décembre 2022 en Euros – Actif

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>5 016 379 950,04</b>	<b>5 084 297 238,85</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	226 270 000,00	288 934 235,60
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 <sup>ème</sup> alinéa)	1 446 212 533,04	1 537 492 861,93
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 alinéa)	897 559 750,59	850 492 814,26
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 alinéa)	282 137 631,25	344 708 567,29
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 alinéa)	582 235 075,68	660 445 659,67
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(2)</sup>	1 581 964 959,48	1 402 223 100,10
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>2 758 753 499,45</b>	<b>2 942 239 732,33</b>
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	2 758 753 499,45	2 942 239 732,33
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	<b>105 277 035,53</b>	<b>106 082 263,44</b>
<b>Créances locataires</b>	<b>1 996 993,55</b>	<b>1 844 737,14</b>
<b>Autres créances</b>	<b>104 925 361,76</b>	<b>130 168 150,13</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>74 417 210,56</b>	<b>203 184 667,52</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>8 061 750 050,89</b>	<b>8 467 816 789,41</b>

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

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

## D. Bilan au 31 décembre 2022 en Euros – Passif

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>7 858 299 855,83</b>	<b>8 255 232 834,31</b>
Capital	7 652 850 553,17	8 074 981 244,51
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	162 601 269,85	72 379 581,08
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	42 848 032,81	107 872 008,72
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
<b>Provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
<b>Dettes</b>	<b>203 450 195,06</b>	<b>212 583 955,10</b>
Dettes envers les établissements de crédit	38 185 700,15	53 289 600,39
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	104 018 386,13	108 102 427,95
Dépôts de garantie reçus	1 190 618,57	1 173 207,05
Autres dettes d'exploitation	60 055 490,21	50 018 719,71
<b>Total du passif</b>	<b>8 061 750 050,89</b>	<b>8 467 816 789,41</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

## E. Compte de résultat au 31 décembre 2022 en Euros

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	10 805 572,93	14 392 944,73
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	95 254 173,61	120 840 652,65
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	52 336 549,42	54 826 558,10
<b>Total I</b>	<b>158 396 295,96</b>	<b>190 060 155,48</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	6 085 936,15	10 222 823,67
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	508 843,33	669 166,67
<b>Total II</b>	<b>6 594 779,48</b>	<b>10 891 990,34</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>151 801 516,48</b>	<b>179 168 165,14</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	192 294,25	548,49
Autres produits financiers	44 573,78	45 602,97
<b>Total III</b>	<b>236 868,03</b>	<b>46 151,46</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	507 529,02	747 489,89
Autres charges financières	23 197,06	34 514,79
<b>Total IV</b>	<b>530 726,08</b>	<b>782 004,68</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>-293 858,05</b>	<b>-735 853,22</b>
Autres produits (V)	0,00	6,24
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	94 489 185,82	96 579 265,00
Autres charges (VII)	2,46	89 381,58
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>57 018 470,15</b>	<b>81 763 671,58</b>
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	18 606 623,44	86 780 053,77
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	11 434,14	5 459 912,48
<b>Total VIII</b>	<b>18 618 057,58</b>	<b>92 239 966,25</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	30 434 508,93	66 509 567,81
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 214 313,53	4 358 721,53
<b>Total IX</b>	<b>32 648 822,46</b>	<b>70 868 289,34</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>-14 030 764,88</b>	<b>21 371 676,91</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>42 987 705,27</b>	<b>103 135 348,49</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>-139 672,46</b>	<b>4 736 660,23</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>42 848 032,81</b>	<b>107 872 008,72</b>

## ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### A. Règles et méthodes comptables

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la 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 le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative.

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 conclues en 2022.

Ces frais ont été couverts partiellement par la commission de souscription collectée sur l'année 2022.

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

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

		31/12/2022	31/12/2021
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>8 255 232 834,31</b>	<b>8 605 062 726,45</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	80 795 571,24	67 661 263,50
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	263 295 066,80	606 478 985,22
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	379 086,34	734 685,67
Différences de change	+ /-	1 377 801,28	-10 694 931,70
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-242 234 318,25	+ 158 828 432,37
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>-79 845 687,72</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<i>-162 388 630,53</i>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-7 194 606,79	- 12 238 418,83
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>-11 597 771,85</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<i>4 403 165,06</i>	
Distribution de l'exercice précédent	-	13 406 045,21	49 307 915,08
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	42 987 705,27	103 135 348,49
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net	-	0,00	0,00
sur cessions d'actifs	-	0,00	0,00
Autres éléments <sup>(1)</sup>	+/-	4 415 067,12	0,00
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>7 858 299 855,83</b>	<b>8 255 232 834,31</b>

(1) Les autres éléments de 4 415 067,12 € se ventilent ainsi :

- 4 352 110,70 € de frais couverts liés à des cessions
- 62 250,82 € venant solder le dossier OPPCI DYLAN en pertes et profit,
- 705,60 € de compensation CSDR.

## C. Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Frais
• Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
• Terrains et constructions	288 934 235,60	20 929 445,50	-	-	-41 734 790,10	226 270 000,00	7 446 778,31
• Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-	-
• Autres droits réels	-	-	-	-	-	-	-
• Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-	-
• Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>288 934 235,60</b>	<b>20 929 445,50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-41 734 790,10</b>	<b>226 270 000,00</b>	<b>7 446 778,31</b>

(1) Le montant cédé de 20 929 445,50 € concerne uniquement l'immeuble sis au 8 rue du Hameau, qui a été cédé le 24 février 2022.

### 2. Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé (en euros)

	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	1 537 492 861,93	33 589,53	5 183 930,86	-96 430 670,22	1 446 212 533,04	29 859 121,75
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	850 492 814,26	94 113,52	12 453 634,33	34 707 415,52	897 559 750,59	17 433 263,00
<b>Total</b>	<b>2 387 985 676,19</b>	<b>127 703,05</b>	<b>17 637 565,19</b>	<b>- 61 723 254,70</b>	<b>2 343 772 283,63</b>	<b>47 292 384,75</b>

(1) Le montant d'acquisition des parts des sociétés de personnes de 5 183 930,86 € se ventile principalement de la façon suivante :

- la commission d'acquisition de la SCI George LANDY pour 1 750 063,06 €,
- le complément de prix de la SCI LYON 1 pour 1 674 800,96 €,
- Le complément de prix de la SCI LYON 2 pour 151 565,54 €,
- La commission d'acquisition (879 540,30 €) ainsi que l'ouverture de capital (99 990 €) et les premiers frais immobilisés (29 220 €) sur la SCI Villejuif B4 pour un total de 1 008 750,30 €,
- l'ouverture de capital de la SCI Villejuif B4 pour 99 990 €,
- un appel de fonds de la SCI EVI DANCE pour 493 500 €,
- un complément de prix de la SCI George LANDY (4 161 €) avec les frais d'actes et droit rattachés (1 100 €).

(2) Le montant d'acquisition des parts des parts et actions de sociétés de 12 453 634,33 € se ventile principalement de la façon suivante :

- la quote-part d'appels de fonds en capital appelés auprès de la société MAX & MOORE B.V pour un montant total de 10 835 999,73 €,
- la commission de cession de Colisée Propco pour 1 170 000 €,
- un complément de prix de la SAS White Knight Grolée Carnot 1993 pour 447 634,60 €.

### 3. Autres actifs à caractère immobilier (en euros)

- fonds de roulement :	26 849,11
- avances en comptes courant :	1 581 938 110,37

#### 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)

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
A0000932	206 550,00	IIH2 -Immo Austria 3	207 350,73	EUR	0,00 %
A0000807	42 500 000,00	IIH 2 - QBC - SENIOR	42 674 368,06	EUR	0,54 %
A0000812	66 906 087,74	IIH 2 - PETRUSSE	71 976 589,88	EUR	0,92 %
A0000836	26 350 043,00	STE HOTELIERE TOUR E	26 350 043,00	EUR	0,34 %
A0000869	19 992 319,86	SCI HOLD CRYSTAL	20 025 697,64	EUR	0,25 %
A0000871	59 291 983,60	JOLIETTE BATIMENTS	60 633 351,93	EUR	0,77 %
A0000876	117 174 346,76	IILH 88 NORTH 1&2	118 785 970,62	EUR	1,51 %
A0000879	28 888 681,15	SCI EVI DANCE II	28 988 012,57	EUR	0,37 %
A0001080	45 528 021,94	SCI ALICE	45 918 955,89	EUR	0,58 %
A0000918	92 770 440,41	IIH 3 - ALMUDENA	107 148 850,14	EUR	1,36 %
A0000801	13 160 834,76	IIH 3 -AMM K2 Junior	13 312 184,37	EUR	0,17 %
A0000952	-	PRAHA CITY	6 854 615,89	EUR	0,09 %
A0001016	53 112 895,89	IIH 5 - INK HOTEL	59 533 509,91	EUR	0,76 %
A0001020	125 493 001,83	IIH 5 - TOP 3	132 158 056,33	EUR	1,68 %
A0001047	4 074 663,21	SCI CERGY	4 106 709,31	EUR	0,05 %
A0001050	7 389 644,01	SCI EVRY	7 447 761,51	EUR	0,09 %
A0001067	113 302 605,00	SCI TOUR HEKLA	113 302 605,00	EUR	1,44 %
A0001077	18 951 306,95	SCI MAHAJUNGA	19 647 273,76	EUR	0,25 %
A0000888	18 870 000,00	IIH 3 - THE CLOUD	21 232 716,22	EUR	0,27 %
A0000655	1 861 091,08	SCI SEO	1 861 091,08	EUR	0,02 %
A0000401	-	IIH1 - Square 41	63 235,33	EUR	0,00 %
A0000416	5 586 773,38	COLISEE PROPCO	5 587 538,69	EUR	0,07 %
A0000455	75 843 010,89	IMMO GERMANY NORD 1	76 570 265,36	EUR	0,97 %
A0000466	3 100 000,00	IMMO INVEST HOLDCO 2	3 100 000,00	EUR	0,04 %
A0000537	14 471 250,00	OMEGA 16	14 471 250,00	EUR	0,18 %
A0000622	895 433,72	SCI UBERSEERING	895 433,72	EUR	0,01 %
A0000637	23 231 689,00	IIH1 - BOC Frankfurt	23 706 647,98	EUR	0,30 %
A0000806	1 945 259,00	IIH 2 - QBC JUNIOR2	1 989 999,96	EUR	0,03 %
A0000653	21 863 034,45	IIH3 - DE ROTTERDAM	22 240 171,78	EUR	0,28 %
A0000804	30 475 723,00	IIH 2 - QBC JUNIOR	31 523 325,98	EUR	0,40 %
A0000781	2 396 021,95	NW ISLE D'ABEAU	2 444 405,93	EUR	0,03 %
A0000782	2 058 184,01	NW MARSEILLE	2 202 087,72	EUR	0,03 %
A0000783	2 170 087,67	NW LIMONEST	2 276 980,05	EUR	0,03 %
A0000784	5 105 513,90	NW VITROLLES	5 202 868,36	EUR	0,07 %
A0000794	47 979 175,08	IIH 3 - ATRIUM	63 988 079,80	EUR	0,81 %
A0000796	14 571 619,99	IIH 3 - WIGGUM JUN	14 739 193,62	EUR	0,19 %
A0000800	18 094 800,00	IIH 3 - POGBA SENIOR	18 127 169,58	EUR	0,23 %
A0001048	6 373 678,64	SCI VILLEBON	6 423 805,86	EUR	0,08 %
A0000641	23 051 689,99	IIH1 - Knopfle	23 377 125,71	EUR	0,30 %
A0001244	5 000,00	SCI VILLEJUIF B3	5 047,28	EUR	0,00 %
FDSROU	26 849,11	Fonds de roulement	26 849,11	EUR	0,00 %
A0001250	40 000 000,00	IIH1-Kn+pfle 2	40 455 000,00	EUR	0,51 %
A0001044	6 069 678,06	SCI ANTONY 501	6 117 414,38	EUR	0,08 %
A0001246	6 826 168,80	SCI VILLEJUIF B4	6 887 177,68	EUR	0,09 %
A0001095	46 000 000,00	SCI ROTALI BV	46 270 958,91	EUR	0,59 %

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
A0001212	58 562 088,60	SCI GEORGES LANDY	59 121 812,03	EUR	0,75 %
A0001191	86 104 517,19	IIH3 -Grand Central	90 803 225,55	EUR	1,16 %
A0001188	13 341 187,73	MAXMOORE B.V.	13 594 105,09	EUR	0,17 %
A0001183	6 930 230,00	IIH5 - EPERA	6 976 580,58	EUR	0,09 %
A0001181	22 946 612,00	SCI AMR	23 143 646,91	EUR	0,29 %
A0001179	10 027 955,62	IIH5 - BBW1&2	10 028 979,98	EUR	0,13 %
A0001168	1 180 200,64	IIH2-OLD-UK-ITR	1 180 200,64	EUR	0,02 %
A0001167	480 524,10	IIH2-OLD-AUST2-ITR	480 524,10	EUR	0,01 %
A0001148	2 186 247,33	SCI WEST BRIDGE	2 186 247,33	EUR	0,03 %
A0001248	1 100 000,00	IMMO INVEST LUX HOLD	1 100 000,00	EUR	0,01 %
A0001104	21 891 750,00	IIH2 - IG Nord 1	21 950 128,00	EUR	0,28 %
A0001132	12 420 319,22	SCI JDL BATIMENT 3	12 440 319,38	EUR	0,16 %
A0001166	853 167,39	IIH2-OLD-AUST1-ITR	853 167,39	EUR	0,01 %
A0001134	7 401 936,81	SCI JDL BATIMENT 4	7 413 855,98	EUR	0,09 %
A0001101	209 478,55	SAS IMMOMULTI	210 690,17	EUR	0,00 %
A0001150	2 535 011,28	IIH2-OLD-AUST1-0.05%	2 563 952,66	EUR	0,03 %
A0001152	2 747 336,58	IIH2-OLD-AUST2-0.05%	2 778 702,01	EUR	0,04 %
A0001155	3 145 266,91	IIH2-OLD-UK-0.05%	3 185 218,43	EUR	0,04 %
A0001157	786 507,93	IIH2-OLD ITR-FINLAND	786 507,93	EUR	0,01 %
A0001160	32 215,38	IIH2-OLD ITR-GERMANY	32 215,38	EUR	0,00 %
A0001162	277 133,31	IIH2-OLD ITR-NETHERL	277 133,31	EUR	0,00 %
X16610CACIB	550 000,00	COLLAT CASH CACIB	550 000,00	EUR	0,01 %
X16610SOCGEN	-1 990 000,00	COLLAT CASH SOCGEN	-1 990 000,00	EUR	-0,03 %
XFCS00X0SM08	750,00	TIKEHAU ITALY RETAIL	6 901 894,35	EUR	0,09 %
XFCS00X0O967	60 991 063,00	IMMOCARE	202 636 707,71	EUR	2,58 %
XFCS00X0K858	26 834 192,00	AM EU ZERO AMB RE ES	44 630 628,13	EUR	0,57 %
IT0005278640	8 600,00	NEXUS 2 B	189 887 174,40	EUR	2,42 %
XFCS00X3EHT7	10 777,59	SFF 28	94 122 747,88	EUR	1,20 %
FR0011099381	31 012,00	OPCI FRCH WHOLESale	44 055 923,21	EUR	0,56 %
FR0011088657	8 907,19	AMU ULTRA SHTE B I-C	898 256 722,31	EUR	11,43 %
FRO000291239	84,00	CPR CASH -P-	1 851 523,80	EUR	0,02 %
FR0010796433	497,75	BFT CRED 12 M ISR IC	130 484 450,71	EUR	1,66 %
FR0010816439	1 060,00	BFT CREDIT 6 M ISR I	110 476 867,60	EUR	1,41 %
FR0010934042	2 207,00	CPR OBLIG 12M.I 3D	231 821 999,94	EUR	2,95 %
FR0013215803	2 190,00	CPR OBLIG 6 MOIS I	216 940 962,00	EUR	2,76 %
LU2033258943	200 000,00	AM-B W HI 24-REURC	9 936 000,00	EUR	0,13 %
FR0013016607	10 813,03	AMU EU LIQRAT SRI I2	106 470 633,63	EUR	1,35 %
FR001400BW21	100,00	AM UL ST BD GR BD EB	10 053 079,36	EUR	0,13 %
FR0014006HA6	969,00	CPR MONETAIRE ISR Z	19 376 569,74	EUR	0,25 %
FR0014006F17	871,04	BFT AUREUS ISR Z C	87 059 656,19	EUR	1,11 %
FR0013016615	15 705,76	AM E LI ST SRI I2 C	154 291 572,99	EUR	1,96 %
FR0011047513	2 400,00	SG MON.PLE SI 3D	238 653,12	EUR	0,00 %
FR0010830844	5 223,42	AMUNDI EUSTB SRI I	553 982 451,95	EUR	7,05 %
FR0013095312	23 108,86	AM EUR LIQU I2C	227 512 356,11	EUR	2,90 %
BE0003593044	134 440,00	COFINIMMO SA	11 252 628,00	EUR	0,14 %
BE0003851681	147 181,00	AEDIFICA SA	11 156 319,80	EUR	0,14 %
BE0974288202	57 124,00	XIOR STUDENT HOUSING NV	1 650 883,60	EUR	0,02 %

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
BE0974349814	330 426,00	WAREHOUSES DE PAUW SCA	8 822 374,20	EUR	0,11 %
CH0008038389	144 953,00	SWISS PRIME SITE-REG	11 765 641,75	EUR	0,15 %
CH0018294154	111 097,00	PSP SWISS PROPERTY	12 207 225,18	EUR	0,16 %
DE000A1ML7J1	1 134 000,00	VONOVIA SE	24 970 680,00	EUR	0,32 %
DE000LEG1110	124 111,00	LEG IMMOBILIEN AG	7 553 395,46	EUR	0,10 %
ES0105025003	1 140 413,00	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	10 007 124,08	EUR	0,13 %
ES0139140174	1 236 683,00	INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	7 432 464,83	EUR	0,09 %
FI4000312251	333 086,00	KOJAMO OYJ	4 596 586,80	EUR	0,06 %
FR0000035081	183 142,00	ICADE EMGP	7 369 634,08	EUR	0,09 %
FR0000064578	176 660,00	COVIVIO SA	9 795 797,00	EUR	0,12 %
FR0000121964	751 891,00	KLEPIERRE	16 188 213,23	EUR	0,21 %
FR0010040865	144 507,00	GECINA NOMINATIVE	13 749 841,05	EUR	0,17 %
FR0010241638	310 666,00	MERCIALYS	3 035 206,82	EUR	0,04 %
FR0013326246	121 294,00	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	5 898 527,22	EUR	0,08 %
GB0001367019	1 831 174,00	BRITISH LAND CO ORD	8 154 374,16	GBP	0,10 %
GB0002652740	202 440,00	DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	5 402 963,31	GBP	0,07 %
GB0002869419	385 991,00	BIG YELLOW GROUP	4 989 931,55	GBP	0,06 %
GB0006928617	710 060,00	UNITE GROUP	7 282 666,67	GBP	0,09 %
GB00B04V1276	1 887 155,00	GRAINGER TRUST	5 359 966,86	GBP	0,07 %
GB00B4WFW713	2 650 278,00	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	5 146 721,88	GBP	0,07 %
GB00B5ZN1N88	1 943 408,00	SEGRO REIT	16 725 684,41	GBP	0,21 %
GB00BF5H9P87	536 812,00	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	2 994 893,66	GBP	0,04 %
GB00BG49KP99	3 492 537,00	TRITAX BIG BOX REIT	5 455 797,44	GBP	0,07 %
GB00BVBWW93	6 478 078,00	ASSURA PLC	3 982 858,89	GBP	0,05 %
GB00BYQ46T41	2 654 965,00	LXI REIT PLC	3 369 389,23	GBP	0,04 %
GB00BYRJ5J14	2 939 340,00	PRIMARY HEALTH PROPERTIES	3 670 655,08	GBP	0,05 %
GB00BYWOPQ60	1 515 851,00	LAND SECURITIES REIT RG	10 616 509,56	GBP	0,14 %
LU0775917882	254 997,00	GRAND CITY PROPRTIE	2 343 422,43	EUR	0,03 %
LU1673108939	708 918,00	AROUNDTOWN SA	1 547 567,99	EUR	0,02 %
NL00150006R6	110 925,00	CTP NV W/I	1 224 612,00	EUR	0,02 %
SE0000379190	418 889,00	CASTELLUM AB	4 755 714,69	SEK	0,06 %
SE0001664707	40 000,00	CATENA AB	1 397 810,30	SEK	0,02 %
SE0011166974	268 108,00	FABEGE --REGISTERED SHS	2 138 547,21	SEK	0,03 %
SE0018012635	567 034,00	WIHLBORGS FASTIGHETER AB	4 002 802,90	SEK	0,05 %
US03027X1000	14 300,00	AMERICAN TOWER CORP	2 838 695,71	USD	0,04 %
US0534841012	18 500,00	AVALONBAY COMMUNITIES	2 799 831,34	USD	0,04 %
US29444U7000	4 500,00	EQUINIX INC	2 761 897,40	USD	0,04 %
US74340W1036	27 575,00	PROLOGIS	2 912 653,78	USD	0,04 %
US74460D1090	10 700,00	PUBLIC STORAGE	2 809 119,70	USD	0,04 %
<b>Total</b>			<b>5 203 651 165,86</b>		

## 5. Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	1 998 728,53	1 846 472,12
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	28 693,96	28 693,96
Dépréciations des créances locataires	-30 428,94	-30 428,94
<b>Total</b>	<b>1 996 993,55</b>	<b>1 844 737,14</b>

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2022
Dépréciations des créances locataires	30 428,94	0,00	0,00	30 428,94

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises	105 277 035,53	106 082 263,44
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 182 415,59	1 496 013,87
Etat et autres collectivités	8 236 607,91	8 721 742,10
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	94 506 338,26	119 950 394,16
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>210 202 397,29</b>	<b>236 250 413,57</b>

## 6. Capitaux propres (en euros)

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	7 652 850 553,17	8 074 981 244,51
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	163 863 092,94	75 047 882,33
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-1 261 823,09	-2 668 301,25
Résultat de l'exercice	42 987 705,27	103 135 348,49
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-139 672,46	4 736 660,23
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés		0,00
Provisions	0,00	0,00
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>7 858 299 855,83</b>	<b>8 255 232 834,31</b>

## 7. Souscriptions et Rachats (en euros)

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

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI <sup>(1)</sup>
Souscriptions enregistrées	642 929,04	78 070 043,36	2 725 527,88
Rachats réalisés	2 161 715,5	263 295 066,80	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-1 518 786,47</b>	<b>-185 225 023,44</b>	<b>2 725 527,88</b>
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>			

(1) une régularisation a été effectuée début 2023 : OPCIMMO a remboursé 236 205,76 € de commissions perçues par erreur en 2022, concernant un aller retour sur la part P entre deux fonds gérés par AMUNDI.

### 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	329 755,24	40 111 826,79	1 396 990,19
Rachats réalisés	740 310,92	89 739 899,72	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-410 555,68</b>	<b>-49 628 072,93</b>	<b>1 396 990,19</b>
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>		<b>0,00</b>	

### c) Part LCL OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	33 681,60	4 094 182,75	143 296,35
Rachats réalisés	404 268,68	49 131 296,98	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-370 587,08</b>	<b>-45 037 114,23</b>	<b>143 296,35</b>
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>		<b>0,00</b>	

### d) Part OPCIMMO P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	267 952,8	32 454 522,42	1 135 908,47
Rachats réalisés	682 432,2	82 437 440,10	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-414 479,40</b>	<b>-49 982 917,68</b>	<b>1 135 908,47</b>
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>		<b>0,00</b>	

(1) une régularisation a été effectuée début 2023 : OPCIMMO a remboursé 236 205,76 € de commissions perçues par erreur en 2022, concernant un aller retour sur la part P entre deux fonds gérés par AMUNDI.

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	22,2	6 660,72	233,12
Rachats réalisés	6 538,59	1 977 361,93	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-6 516,39</b>	<b>-1 970 701,21</b>	<b>233,12</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

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	11 517,20	1 402 850,68	49 099,75
Rachats réalisés	328 165,11	40 009 068,07	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-316 647,91</b>	<b>-38 606 217,39</b>	<b>49 099,75</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

g) Part OPCIMMO I

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

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

<b>FRO011063353</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Prem OPCIMMO</b>					
Actif Net	5 513 480 151,58	5 711 507 196,11	5 798 895 241,17	5 632 627 849,28	4 886 755
Nombre de parts	46 666 116,22	47 076 671,90	48 948 040,57	46 030 473,74	41 541 959,44
Valeur liquidative	118,14	121,32	118,47	122,36	117,63
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes) - En attente d'affectation	0,35	0,2	0,7	0,7	0,17
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes) - En attente d'affectation					
Capitalisation unitaire - En attente d'affectation			0	1,5440521	0,17500371
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)		2,44	1,05	0,180148941	0,17
<b>FRO011066794</b>					
<b>LCL OPCIMMO</b>					
Actif Net	1 342 798 411,07	1 423 854 455,73	1 562 657 731	1 543 001 833,24	1 449 895 639,76
Nombre de parts	11 366 175,84	11 736 762,93	13 191 114,96	12 610 382,49	12 326 157,88
Valeur liquidative	118,13	121,31	118,46	122,35	117,62
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes) - En attente d'affectation	0,35	0,2	0,7	0,7	0,17
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes) - En attente d'affectation	0,00			0	0
Capitalisation unitaire - En attente d'affectation	0,00	0,00	0	1,543954578	0,17499276
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)		2,44	1,05	0,18	0,17
<b>FRO011066802</b>					
<b>OPCIMMO P</b>					
Actif Net	648 329 895,57	716 041 416,67	779 582 095,1	758 705 358,77	681 311 312,45
Nombre de parts	5 487 837,98	5 902 317,38	6 580 837,51	6 200 641,86	5 792 129,42
Valeur liquidative	118,13	121,31	118,46	122,35	117,62
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes) - En attente d'affectation	0,35	0,2	0,7	0,7	0,17
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes) - En attente d'affectation	0,00			0	0
Capitalisation unitaire - En attente d'affectation	0,00	0,00	0	1,543948592	0,174992013
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)		2,44	1,05	0,180125564	0,17

\* hors nombre de parts.

<b>FRO011066778</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>OPCIMMO VIE</b>					
Actif Net	12 748 033,53	15 069 187,92	18 271 231,62	20 427 488,95	21 014 837,70
Nombre de parts	43 116,68	49 633,07	61 629,23371	66 708,43929	71 386,22294
Valeur liquidative	295,66	303,61	296,47	306,22	294,38
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes) - En attente d'affectation	0,875	0,5	1,75	1,75	0,43
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes) - En attente d'affectation				0	0
Capitalisation unitaire - En attente d'affectation			0	3,863944244	0,437951452
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)		9,12	2,73	0,446210409	0,43
<b>FRO011066091</b>					
<b>SG OPCIMMO</b>					
Actif Net	297 103 667,23	343 742 353,52	401 696 868,28	424 853 908,80	407 879 747,63
Nombre de parts	2 499 402,94	2 816 050,86	3 370 207,12	3 451 098,85	3 446 536,00
Valeur liquidative	118,86	122,06	119,19	123,10	118,34
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes) - En attente d'affectation	0,35	0,20	0,70	0,70	0,17
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes) - En attente d'affectation				-	-
Capitalisation unitaire - En attente d'affectation		-	-	1,55	0,17
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)		2,44	1,05	0,17	0,17
<b>FRO011066760</b>					
<b>Part OPCIMMO I</b>					
Actif Net	43 839 696,85	45 018 224,36	43 959 558,83	58 278 243,01	56 024 407,71
Nombre de parts	370,64	370,64	370,64	475,72	476,00
Valeur liquidative	118 280,97	121 460,68	118 604,36	122 505,71	117 767,96
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes) - En attente d'affectation	350,4	200,23	700,80	700,80	170,20
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes) - En attente d'affectation			-	-	-
Capitalisation unitaire - En attente d'affectation		-		1 545,80	240,89
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)		2 540,17	1 153,65	246,17	246,17

\* hors nombre de parts.

## 9. Dettes (en euros)

### a. Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts	38 185 700,00	53 285 313,03
Concours bancaires courants	0,15	4 287,36
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>38 185 700,15</b>	<b>53 289 600,39</b>
<b>Total des autres emprunts</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>1 190 618,57</b>	<b>1 173 207,05</b>
Ventes à terme de devises	104 018 386,13	108 102 427,95
Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>	<b>104 018 386,13</b>	<b>108 102 427,95</b>
Locataires créditeurs	0,00	107 086,41
Fournisseurs et comptes rattachés	5 982 762,54	4 301 534,08
Etat et autres collectivités	3 701 942,62	3 154 628,59
Charges refacturées	0,00	0,00
Autres créditeurs	48 868 473,91	41 393 538,42
Produits constatés d'avance	1 502 311,14	1 061 932,21
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>60 055 490,21</b>	<b>50 018 719,71</b>

### b. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				0,00
Emprunts "in fine"	38 185 700,00			38 185 700,00
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0,00
Emprunts "in fine"				0,00
<b>Total</b>	<b>38 185 700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 185 700,00</b>

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

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	38 185 700,00	53 285 313,03
Autres emprunts	0,00	0,00

## 10. Détail des provisions pour charges

Provisions	Situation 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2022
Néant				

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

Produits immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	9 576 870,50	11 966 633,83
Charges facturées	1 227 402,43	2 424 998,04
Autres revenus immobiliers	1 300,00	1 312,86
<b>Total</b>	<b>10 805 572,93</b>	<b>14 392 944,73</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes SAS / SCPI	83 072 205,98	109 715 566,97
Dividendes Actions	12 181 967,63	11 125 085,68
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>95 254 173,61</b>	<b>120 840 652,65</b>

Charges immobilières	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	946 015,92	1 584 388,30
Charges d'entretien courant	1 516 050,83	5 442 974,10
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	488 857,40	751 221,84
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	3 135 012,00	2 444 239,43
• Pertes sur créances irrécouvrables	379 185,23	0,00
• Taxes diverses	522 252,75	1 422 851,00
• Honoraires ADB	159 788,19	89 614,74
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	607 445,09	636 917,68
• Primes d'assurance	56 447,64	7 858,72
• Impôts fonciers non récupérés	24 176,37	120 217,81
• 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	16 132,10	87 792,96
• Autres charges immobilières	1 143 000,00	2 546,04
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	226 584,63	76 440,48
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotations de provision immobilière	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>6 085 936,15</b>	<b>10 222 823,67</b>

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des avances en comptes courant	50 385 724,79	50 753 011,23
Autres produits	1 950 824,63	4 073 546,87
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts sur emprunts immobiliers	508 843,33	669 166,67
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

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

<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Produits sur dépôts	192 294,25	548,49
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	44 573,78	45 602,97
<b>Total</b>	<b>236 868,03</b>	<b>46 151,46</b>

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	194 296,70	10 622,85
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	313 232,32	736 867,04
Autres charges financières	23 197,06	34 514,79
<b>Total</b>	<b>530 726,08</b>	<b>782 004,68</b>

<b>Autres produits</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Arrondi de TVA	0,00	6,24
Produits des activités annexes	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00

<b>Autres charges</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Frais bancaire	2,46	-0,90
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,00	89 382,48
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

### 13. Frais de gestion (en euros)

#### a) Les frais de fonctionnement

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2022	Montant au 31/12/2021
Commission société de gestion	87 915 550,91	89 037 110,42
Commission administrative	1 193 896,98	1 343 967,31
Commission dépositaire	1 984 441,68	2 421 154,59
Honoraires commissaire aux comptes	382 383,49	415 236,32
Honoraires experts immobiliers	891 559,47	1 086 051,45
Redevance AMF	61 261,55	73 237,00
Frais publicité et annonce	41 485,31	89 089,14
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	918 723,08	872 172,47
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	278 950,77	497 431,76
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assemblées	0,00	0,00
Frais divers	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	0,00	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	820 932,58	743 814,54
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>94 489 185,82</b>	<b>96 579 265,00</b>

#### b) Les frais de gestion variables

Non concerné.

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

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2022	Résultat de cession 31/12/2021
Terrains nus				
Terrains et constructions	13 642 147,38	0,00	13 642 147,38	31 257 856,39
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	-	
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>13 642 147,38</b>	<b>0,00</b>	<b>13 642 147,38</b>	<b>31 257 856,39</b>
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>e</sup> alinéa)	0,00	134,93	-134,93	-61 327 344,35
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>e</sup> alinéa)	0,00	0,00	0,00	9 228 621,25
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 <sup>e</sup> alinéa)	4 290 957,12	30 345 224,52	-26 054 267,40	44 938 960,03
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	673 518,94	89 149,48	584 369,46	-3 827 607,36
Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>4 964 476,06</b>	<b>30 434 508,93</b>	<b>-25 470 032,87</b>	<b>-10 987 370,43</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>18 606 623,44</b>	<b>30 434 508,93</b>	<b>-11 827 885,49</b>	<b>20 270 485,96</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>11 434,14</b>	<b>2 214 313,53</b>	<b>-2 202 879,39</b>	<b>1 101 190,95</b>
<b>Total</b>	<b>18 618 057,58</b>	<b>32 648 822,46</b>	<b>-14 030 764,88</b>	<b>21 371 676,91</b>

(1) Le résultat de cession de + 13 642 147,38 € est lié principalement à la plus-value de cession de l'immeuble sis au 38 rue du Hameau, cédé le 24-02-2022.

(2) Le résultat de cession de - 25 470 032,87 € est lié à un programme de cession d'actions foncières, dans un contexte de baisse des marchés.

## 15. Engagements reçus et donnés

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

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

### PREM OPCIMMO

PART D1 FRO011063353	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	39 869 715,40	56 215 386,03
Régularisation du résultat net	94 589,16	2 213 309,82
Résultat sur cession d'actifs	- 9 910 532,31	16 204 217,72
Régularisation des cessions d'actifs	8 936,52	
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>30 062 708,77</b>	<b>74 632 913,57</b>
Report des résultats nets	114 317 802,71	51 293 265,87
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		0,00
Régularisation sur les comptes de reports	- 70 271,57	-1 155 439,51
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>114 247 531,14</b>	<b>50 137 826,36</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>144 310 239,91</b>	<b>124 770 739,93</b>
Distribution		9 332 392,39
Report des résultats nets antérieurs		115 438 347,54
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>124 770 739,93</b>

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

**LCL OPCIMMO**

<b>PART D2 FRO011066794</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Résultat net	9 691 228,66	14 249 177,50
Régularisation du résultat net	42 007,43	1 544 715,49
Résultat sur cession d'actifs	- 2 367 984,19	2 811 776,97
Régularisation des cessions d'actifs	- 43 532,14	
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>7 321 719,76</b>	<b>18 605 669,96</b>
Report des résultats nets	27 875 253,94	13 222 889,48
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 101 303,89	- 740 328,54
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>27 773 950,05</b>	<b>12 482 560,94</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>35 095 669,81</b>	<b>31 088 230,90</b>
Distribution		2 286 503,39
Report des résultats nets antérieurs		28 801 727,51
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>31 088 230,90</b>

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

**OPCIMMO P**

<b>PART D3 FRO011066802</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Résultat net	4 829 752,91	7 196 780,10
Régularisation du résultat net	- 130 351,90	657 347,63
Résultat sur cession d'actifs	- 1 154 608,24	1 502 467,98
Régularisation des cessions d'actifs	- 9 720,01	
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>3 535 072,76</b>	<b>9 356 595,71</b>
Report des résultats nets	14 010 620,17	6 615 674,07
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 661 712,22	- 412 451,19
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>13 348 907,95</b>	<b>6 203 222,88</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>16 883 980,71</b>	<b>15 559 818,59</b>
Distribution		1 154 113,03
Report des résultats nets antérieurs		14 405 705,56
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>15 559 818,59</b>

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

## OPCIMMO VIE

<b>PART D4 FRO011066778</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Résultat net	97 741,97	153 468,75
Régularisation du résultat net	- 5 338,45	48 621,30
Résultat sur cession d'actifs	-20 421,38	-5 179,83
Régularisation des cessions d'actifs	-2 472,69	
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>69 509,45</b>	<b>196 910,22</b>
Report des résultats nets	459 442,77	145 179,47
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	-58 639,32	135 399,91
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>400 803,45</b>	<b>280 579,38</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>470 312,90</b>	<b>477 489,60</b>
Distribution		24 712,42
Report des résultats nets antérieurs		452 777,18
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>477 489,60</b>

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

**SG OPCIMMO**

<b>PART D5 FRO011066091</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Résultat net	2 212 260,48	3 510 175,78
Régularisation du résultat net	- 58 712,92	272 665,99
Résultat sur cession d'actifs	- 498 487,53	708 819,23
Régularisation des cessions d'actifs	- 35 077,46	
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 619 982,57</b>	<b>4 491 661,00</b>
Report des résultats nets	6 258 481,85	3 343 426,89
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 369 896,09	- 495 481,92
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>5 888 585,76</b>	<b>2 847 944,97</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>7 508 568,33</b>	<b>7 339 605,97</b>
Distribution		534 110,67
Report des résultats nets antérieurs		6 805 495,30
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>7 339 605,97</b>

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

## OPCIMMO I

<b>PART D6 FR0011066760</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Résultat net	317 770,73	438 683,42
Régularisation du résultat net		-
Résultat sur cession d'actifs	- 78 731,23	149 574,84
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>239 039,50</b>	<b>588 258,26</b>
Report des résultats nets	941 491,50	427 446,55
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>941 491,50</b>	<b>427 446,55</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 180 531,00</b>	<b>1 015 704,81</b>
Distribution		74 213,31
Report des résultats nets antérieurs		941 491,50
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>1 015 704,81</b>

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

## 17. Tableau des filiales et des participations

Raison sociale	% de détention au 31/12/2022	% de détention au 31/12/2021	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2022 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022	Activité de la filiale
SHTE	100,00 %	100,00 %	99 981 €	15 299 324 €	700 395 €	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	148 552 811 €	18 637 304 €	7 928 391 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	20,26 %	20,26 %	188 647 191 €	25 023 584 €	17 483 901 €	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	11 474 600 €	9 396 909 €	3 274 265 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	2 662 000 €	-265 €	34 012 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI AI HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	279 400 €	0 €	136 907 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	78 800 000 €	12 169 343 €	4 630 649 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	13 000 000 €	10 747 984 €	5 889 498 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	19,79 %	19,79 %	308 249 575 €	48 315 689 €	63 896 255 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00 %	100,00 %	1 767 000 €	1 €	-347 005 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	51 817 600 €	38 051 066 €	-306 870 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34 %	21,43 %	35 149 871 €	0 €	3 689 281 €	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00 %	50,00 %	11 068 000 €	8 145 639 €	2 273 453 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92 %	94,92 %	99 956 €	3 567 563 €	278 688 €	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84 %	94,84 %	103 093 €	2 138 693 €	251 467 €	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,78 %	94,78 %	258 829 €	3 252 807 €	-153 922 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85 %	94,85 %	126 705 €	2 277 609 €	-74 366 €	Détention du parc d'activités de l'Isle d'Abeau
SAS Red Park Limonest	94,86 %	94,86 %	115 856 €	2 257 630 €	406 124 €	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	100,00 %	100,00 %	369 450 €	15 678 357 €	8 011 356 €	Détention de l'immeuble Vivacity
SCI Parc Avenue	45,00 %	45,00 %	11 393 000 €	8 059 483 €	-14 357 335 €	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00 %	50,00 %	581 406 €	12 740 776 €	-10 458 512 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50 %	23,50 %	12 863 000 €	5 816 378 €	-5 695 303 €	Détention de la VEFA Evidence
SCI HoLD	20,00 %	20,00 %	154 481 357 €	47 883 738 €	-86 665 683 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00 %	44,00 %	31 023 000 €	0 €	-3 306 074 €	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	100,00 %	100,00 %	100 €	4 265 164 €	-10 091 321 €	Détention Allianz Tower Rotterdam
SCI Antony 501	47,00 %	47,00 %	1 950 320 €	5 687 493 €	2 159 240 €	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	47,00 %	47,00 %	1 470 720 €	3 740 294 €	660 863 €	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	47,00 %	47,00 %	3 047 637 €	5 329 285 €	418 623 €	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	47,00 %	47,00 %	4 349 802 €	8 065 178 €	2 150 476 €	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ARELI	31,06 %	31,06 %	26 967 042 €	20 447 860 €	2 762 107 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	15 697 010 €	11 817 594 €	883 002 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	6 525 260 €	10 212 361 €	1 127 059 €	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00 %	27,00 %	8 086 916 €	6 554 370 €	634 864 €	Détention du Portefeuille TANGO
SFF28	100,00 %	100,00 %	110 773 824 €	0 €	-19 589 451 €	Détention de l'immeuble F28
SCI West Bridge	19,42 %	19,42 %	15 291 606 €	14 202 419 €	4 178 006 €	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00 %	100,00 %	203 897 400 €	766 241 €	-16 249 155 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JDL 3	100,00 %	100,00 %	7 441 000 €	1 191 347 €	448 724 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JDL 4	100,00 %	100,00 %	3 779 500 €	753 114 €	247 615 €	Détention de Jardin du lou 2
SCI George Landy	100,00 %	100,00 %	6 119 557 €	7 643 290 €	785 140 €	Détention de l'immeuble Curve
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	0,00 %	10 000 €	0 €	-11 919 €	
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	0,00 %	10 000 €	0 €	-55 494 €	Détention de l'immeuble Villejuif B4 (VEFA)
Max & Moore BV	100,00 %	100,00 %	100 €	876 549 €	545 056 €	Détention de l'immeuble Max & Moore

Raison sociale	% de détention au 31/12/2022	% de détention au 31/12/2021	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2022 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022	Activité de la filiale
<b>SAS Immomulti</b>	100,00 %	100,00 %	1 000 €	0 €	-12 950 €	Détention de SAS Lyon
SAS Lyon	100,00 %	100,00 %	75 000 €	28 371 €	-112 317 €	Détention de meubles du portefeuille Tango
<b>SCI MAHAJUNGA</b>	8,00 %	8,00 %	16 052 139 €	57 742 958 €	-47 721 768 €	Détention de l'immeuble Majunga
<b>Immo Invest HoldCo</b>	100,00 %	100,00 %	9 648 201 €	0 €	6 077 182 €	Détention de Ennis S.A.R.L. Lux, BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALITNI
BOC Frankfurt Management Sàrl	51,00 %	51,00 %	25 000 €	9 221 203 €	-1 150 648 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 Sàrl	94,00 %	94,00 %	12 500 €	336 790 €	-2 682 031 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Square 41
Silizium PropCo	50,87 %	50,87 %	478 350 €	571 974 €	-1 210 452 €	Société en cours de liquidation suite à la cession de l'actif Silizium
North I Sàrl	76,28 %	76,28 %	3 212 500 €	31 485 €	-724 793 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II Sàrl	100,00 %	100,00 %	3 212 500 €	31 485 €	-1 086 730 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	88,74 %	88,74 %	10 000 €	11 673 830 €	2 732 409 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien Sàrl	90,00 %	94,00 %	452 039 €	1 516 620 €	-105 545 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien Sàrl	90,00 %	94,00 %	362 304 €	2 909 989 €	403 437 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien Sàrl	90,00 %	94,00 %	565 192 €	1 310 054 €	-220 056 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien Sàrl	90,00 %	94,00 %	197 947 €	890 428 €	112 219 €	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
<b>Amundi ENZA Real Estat</b>	21,93 %	22,45 %	167 718 535 €	19 666 054 €	551 413 €	Détention d'immeubles en Allemagne
<b>Immo Invest HoldCo 2</b>	100,00 %	100,00 %	21 581 097 €	0 €	-1 241 701 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany Nord 1 Sàrl, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomanagement GmbH
SHI8	100,00 %	100,00 %	42 420 €	61 968 300 €	13 235 391 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00 %	100,00 %	10 000 000 €	7 884 341 €	3 987 480 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 Sàrl	89,90 %	89,90 %	1 660 095 €	7 146 486 €	-3 039 933 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria 3	0,00 %	100,00 %	12 000 €	0 €	-23 163 €	Société liquidée
Immo Austria Solaris	0,00 %	100,00 %	12 500 €	0 €	14 137 €	Société liquidée
Immo Austria QBC Sàrl	100,00 %	100,00 %	1 161 150 €	0 €	-40 072 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
<i>QBC Beta SP Immomanagement GmbH</i>	100,00 %	100,00 %	35 000 €	0 €	-52 276 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
<b>QBC Immobilien GmbH &amp; Co Beta KG</b>	100,00 %	100,00 %	8 271 €	4 124 449 €	-168 251 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00 %	100,00 %	2 500 190 €	0 €	-2 436 161 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 Sàrl, Atrium Holding, Cloud Office Holding et Almudena
De Rotterdam PropCo Lux	30,00 %	30,00 %	12 620 €	26 144 623 €	5 863 903 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum Sàrl	51,00 %	51,00 %	12 500 €	12 497 641 €	3 243 715 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 Sàrl	50,00 %	50,00 %	1 625 000 €	5 820 987 €	-338 789 €	Détention de l'immeuble Allianz
<i>Atrium Holding BV</i>	25,00 %	25,00 %	40 018 004 €	0 €	-4 888 659 €	Détention de l'actif Atrium
<i>Atrium north tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	10 910 006 €	4 520 683 €	2 683 795 €	Détention d'Atrium north tower
<i>Atrium centre tower BV</i>	25,00 %	25,00 %	24 123 414 €	16 777 517 €	-19 764 443 €	Détention d'Atrium centre tower
<b>Atrium south tower BV</b>	25,00 %	25,00 %	19 524 203 €	8 681 736 €	-13 674 370 €	Détention d'Atrium south tower

Raison sociale	% de détention au 31/12/2022	% de détention au 31/12/2021	Capital social (en €)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2022 (en €)	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022	Activité de la filiale
<b>Cloud Office Holding B.V.</b>	51,00 %	51,00 %	43 597 419 €	0 €	-11 098 951 €	Détention de Mister T Investment
<b>Mister T Investment</b>	51,00 %	51,00 %	12 500 €	7 947 164 €	-6 940 984 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Gerecore	0,00 %	100,00 %	nc	nc	nc	Société liquidée
BBW HoldCo	0,00 %	10,10 %	nc	nc	nc	Société liquidée
Almudena Holding	100,00 %	100,00 %	5 012 000 €	0 €	-867 634 €	Détention d'Accor Invest
GC DB I S.à.r.l	40,40 %	50,00 %	805 000 €	5 601 478 €	-602 734 €	Détention de Grand Central building B
GC DB II S.à.r.l	40,40 %	50,00 %	925 000 €	6 047 377 €	-1 484 973 €	Détention de Grand Central building A
PI Solutions - Amundi Realti	44,42 %	0,00 %	45 424 201 €	0 €	-1 303 796 €	Détention d'actifs immobiliers européens
Immo Invest HoldCo 5	100,00 %	100,00 %	12 597 660 €	0 €	667 732 €	"Détention de la PropCo Ink , BBW 1 Sàrl, BBW 2 Sàrl, Caffamacherreihe Propco Sàrl, Schillerstrasse Propco Sàrl, Booktorkai Propco Sàrl, CBC Projekt GMBH, Mulerstrable et Hotel AM Kanzleram"
BBW 1 Sàrl	10,10 %	10,10 %	12 500 €	1 444 262 €	778 158 €	Détention de BBW 1
BBW 2 Sàrl	10,10 %	10,10 %	12 500 €	5 686 404 €	3 426 133 €	Détention de BBW 2
PropCo INK	100,00 %	100,00 %	2 618 060 €	1 615 213 €	-679 371 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco Sàrl	100,00 %	100,00 %	3 793 285 €	5 773 178 €	-1 742 581 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco Sàrl	100,00 %	100,00 %	3 238 204 €	4 734 322 €	-4 180 087 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco Sàrl	100,00 %	100,00 %	3 020 416 €	4 311 006 €	-913 732 €	Détention Brooktorkai
CBC Projekt GMBH	5,10 %	5,10 %	25 000 €	5 144 681 €	-2 844 394 €	Détention de l'immeuble Blench Carré
Mulerstrable	5,10 %	5,10 %	25 000 €	6 004 907 €	4 577 575 €	Détention de l'immeuble Zalando
Hotel AM Kanzleram	5,10 %	5,10 %	25 000 €	4 113 672 €	3 312 488 €	Détention de l'immeuble Steigenberger

## X. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI

### A Etat du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2022	Exercice 2021
Revenus locatifs	6.1	332 139	308 241
Charges locatives refacturées	6.2	-54 333	-61 399
Charges sur immeubles	6.2	-56 578	-39 920
Autres produits et charges sur immeubles	6.3	-1 128	-404
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>		<b>220 099</b>	<b>206 519</b>
Honoraires et charges externes	6.4	-103 055	-109 442
Autres frais généraux		-19 182	-11 111
Autres produits et charges d'exploitation	6.5	442	1 136
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>98 304</b>	<b>87 103</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		185	16 331
Résultat de cession des autres actifs	6.6	-25 590	48 135
Autres produits et charges opérationnels		-19 413	-1 798
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	-188 500	183 265
Dépréciation des immobilisations incorporelles	5.1	16 500	5 450
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>-118 514</b>	<b>338 484</b>
Dividendes et provisions sur titres non consolidés		16 757	31 435
Coût de l'endettement financier net	6.7	-28 264	-26 648
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	6.8	-108 257	-22 872
Autres produits et charges financiers	6.8	3 601	-4 554
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.2	-22 753	38 973
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>-257 430</b>	<b>354 818</b>
Produit / (Charge) d'impôt	6.9	-1 818	-67
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>-259 248</b>	<b>354 751</b>
dont			
Part du groupe		-276 759	261 689
Participations ne donnant pas le contrôle		17 511	93 061
Résultat net par action <sup>(1)</sup>			
Résultat net dilué par action <sup>(1)</sup>			

En milliers d'euros	Exercice 2022	Exercice 2021
Résultat net	-259 248	354 751
Autres éléments du résultat global		
• Autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en "Résultat net"	0	0
• Ecart de conversion	0	500
• Autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en "Résultat net"		
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>	<b>-259 248</b>	<b>355 251</b>
dont		
Part du groupe	-276 759	262 190
Participations ne donnant pas le contrôle	17 511	93 061
Résultat global par action <sup>(1)</sup>		
Résultat global dilué par action <sup>(1)</sup>		

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

## B Etat consolidé de la situation financière

### ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immeubles de placement	5.1	5 455 716	5 789 385
Immobilisations incorporelles	5.1	83 500	67 000
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	851 003	897 989
Autres actifs non courants (y compris dérivés)	5.4	239 578	217 019
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>6 629 797</b>	<b>6 971 393</b>
Clients et comptes rattachés	5.5	66 403	86 038
Autres créances et comptes de régularisation	5.5	388 823	376 125
Actifs financiers courants	5.6	385 978	452 466
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	3 105 034	3 500 364
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>3 946 238</b>	<b>4 414 993</b>
Actifs destinés à être cédés	5.9	107 400	0
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>10 683 435</b>	<b>11 386 386</b>

### PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Capital	5.8	6 654 017	6 806 873
Primes	5.8	998 834	1 268 108
Réserves consolidées		381 020	-111 345
Résultat consolidé		-276 759	261 689
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>7 757 112</b>	<b>8 225 325</b>
<b>PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>		<b>871 834</b>	<b>884 645</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>8 628 945</b>	<b>9 109 970</b>
Emprunts et dettes financières	5.10	1 422 806	1 723 561
Provisions		9 015	9 555
Dépôts et cautionnements	5.10	16 368	13 886
Impôts différés passifs	6.9	6 844	7 766
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>1 455 032</b>	<b>1 754 768</b>
Emprunts et dettes financières	5.10	313 663	215 821
Autres passifs financiers	5.11	104 018	108 102
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12	84 446	105 488
Dettes fiscales	5.13	36 782	38 944
Autres dettes	5.12	60 549	53 292
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>599 458</b>	<b>521 647</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.9	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>10 683 435</b>	<b>11 386 386</b>

## C Tableau de flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Exercice 2022	Exercice 2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	-259 248	354 751
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</b>	<b>363 261</b>	<b>-234 151</b>
Provisions nettes	-16 918	-7 611
Variations de juste valeur des immeubles de placement	188 500	-183 265
Variations de juste valeur des autres actifs et passifs	106 879	33 566
Elimination de la charge d'impôt	1 818	67
Plus ou moins-values de cession d'actifs	25 405	-64 465
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	22 753	-38 973
Elimination du coût de l'endettement financier net	28 264	26 648
Autres éléments	6 560	-119
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>104 013</b>	<b>120 600</b>
Impôts versés	993	-582
Variation du BFR d'exploitation	107	45 854
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>105 113</b>	<b>165 872</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	-38 911	-220 322
Produits de cession d'immeubles de placement	92 100	248 823
Décassements liés aux travaux en cours	-15 460	-29 412
Acquisitions d'autres actifs non courants	0	-27
Cessions d'autres actifs non courants	1 361	65 679
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-8 664	-56 539
Variation nette des actifs et passifs financiers courants	-89 828	177 887
Autres flux d'investissements	0	0
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-59 402</b>	<b>186 089</b>
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	-13 405	-49 309
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-39 141	-40 907
Augmentations (réductions) de capital	-178 526	-539 552
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments dérivés	2 335	86 146
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments dérivés	-221 591	-10 949
Intérêts financiers versés	-32 780	-29 732
Intérêts financiers reçus	7 081	6 256
Autres flux liés aux opérations de financement	42 180	48 628
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-433 847</b>	<b>-529 419</b>
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	0	72
Effet des variations de la juste valeur sur la trésorerie	-7 195	-11 317
Effet du reclassement de la trésorerie des actifs destinés à être cédés		
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-395 331</b>	<b>-188 703</b>
Trésorerie à l'ouverture	3 500 364	3 689 067
Trésorerie à la clôture	3 105 034	3 500 364

## D Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital et primes	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres consolidés part du Groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 31/12/2020</b>	<b>8 476 865</b>	<b>77 622</b>	<b>8 554 486</b>	<b>781 525</b>	<b>9 336 011</b>
Résultat net de la période	0	261 689	261 689	93 061	354 751
Ecart de conversion	0	500	500	0	500
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0
<b>Résultat global de la période</b>	<b>0</b>	<b>262 190</b>	<b>262 190</b>	<b>93 061</b>	<b>355 251</b>
Opérations sur capital	-539 552	0	-539 552	10 865	-528 687
Dividendes versés	0	-49 309	-49 309	-40 907	-90 216
Variations de périmètre	0	-2 490	-2 490	40 102	37 612
Autres mouvements <sup>(1)</sup>	137 669	-137 669	0	0	0
<b>Capitaux propres 31/12/2021</b>	<b>8 074 981</b>	<b>150 344</b>	<b>8 225 325</b>	<b>884 645</b>	<b>9 109 970</b>
Résultat net de la période	0	(276 759)	(276 759)	17 511	(259 248)
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0
<b>Résultat global de la période</b>	<b>0</b>	<b>-276 759</b>	<b>-276 759</b>	<b>17 511</b>	<b>-259 248</b>
Opérations sur capital	-178 526	0	-178 526	-2 684	-181 211
Dividendes versés	0	-13 405	-13 405	-39 141	-52 546
Variations de périmètre	0	477	477	11 503	11 980
Autres mouvements <sup>(1)</sup>	-243 604	243 604	0	0	0
<b>Capitaux propres 31/12/2022</b>	<b>7 652 851</b>	<b>104 261</b>	<b>7 757 112</b>	<b>871 834</b>	<b>8 628 945</b>

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

## E Notes annexes

### Note 1. **Éléments significatifs de l'exercice 2022.**

Depuis la fin de l'exercice 2022, le Fonds a enregistré une décollecte nette de 194 M€ (chiffre arrêté au 28/02/2023). L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux des intérêts sur le deuxième semestre. Ces changements ont principalement impactés les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers et des participations.

### Note 2. **Principes et méthodes comptables**

#### **Note 2.1. Informations relatives à l'entreprise**

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

En date du 28 avril 2023, le Conseil d'administration a arrêté les états financiers consolidés d'OPCIMMO pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2022.

#### **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 2022 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 2022 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la 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 le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative.

##### *2.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022*

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

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

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2022.

##### *2.2.2. Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022*

Les nouvelles normes, interprétations et amendements applicables par anticipation au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2023 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) ;

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

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

- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction, au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives, au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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

### **Note 2.3. Comptes consolidés – Base de préparation**

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'OPCIMMO et de ses filiales au 31 décembre 2022.

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

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

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

### **Note 2.4. Recours à des jugements et des estimations significatives**

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

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

- Immeubles de placement :

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

- Instruments financiers :

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

### **Note 2.5. Premiers comptes IFRS du Groupe**

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

La date de transition adoptée par le Groupe est le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

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

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

- Dérogation aux dispositions d'IAS 21 "Effets des variations des cours des monnaies étrangères" pour les montants cumulés des différences de conversion qui existent à la date de transition aux IFRS. Ainsi, le montant cumulé des différences de conversion pour toutes les activités à l'étranger a été remis à zéro à la date de transition ;

- Regroupements d'entreprises : non-retraitement des regroupements d'entreprises intervenus avant la date de transition aux IFRS ;

### **Note 2.6. Périmètre et méthode de consolidation**

#### **2.6.1. Périmètre de consolidation**

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

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

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

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

#### **2.6.2. Méthode de consolidation**

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

- Contrôle exclusif : consolidation globale.

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

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

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

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

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

- Aucune influence : société non consolidée.

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

### 2.6.3. Opérations réciproques

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

### Note 2.7. Comptabilisation des regroupements d'entreprises

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

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

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

Tout excédent de la contrepartie transférée et du montant de la participation ne donnant pas le contrôle sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge dans la rubrique "Honoraires et charges externes".

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

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

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

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

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

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

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

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

### Note 2.8. Conversion des monnaies étrangères

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

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

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

Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

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

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

### **Note 2.9. Immobilisations incorporelles**

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

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

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

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

### **Note 2.10. Immeubles de placement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Note 2.11. Contrats de location**

#### **2.11.1. Contrats de location**

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

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

#### **2.11.2. Traitement des paliers et des franchises de loyers**

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

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

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

### 2.11.3. Droits d'entrée

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

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

### 2.11.4. Indemnités de résiliation

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

### 2.11.5. Indemnité d'éviction

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

- Remplacement d'un locataire :

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

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

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

## Note 2.12. Clients et autres débiteurs

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

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

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

Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

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

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

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

## Note 2.14. Provisions et passifs éventuels

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

## Note 2.15. Impôts exigibles et différés

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Note 2.16. Actifs et passifs financiers**

### *2.16.1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *2.16.2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers*

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

- Comptabilisation des dettes au coût amorti

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

- Evaluation et comptabilisation des dérivés

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

### *2.16.3. Date de comptabilisation : négociation ou règlement*

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

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

Le Groupe applique les règles suivantes :

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

#### Note 2.17. Information sectorielle

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

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

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

#### Note 2.18. Risques climatiques

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, 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

En milliers d'euros	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	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	218 534	-76 824	141 709	190 696	-72 225	118 471
Allemagne	65 577	-22 509	43 069	70 880	-20 352	50 528
Pays-Bas	16 081	-3 777	12 304	12 463	-2 662	9 800
Luxembourg	26 621	-6 551	20 070	21 059	-4 717	16 342
Autres pays	5 326	-2 379	2 947	13 143	-1 765	11 378
<b>Total Groupe</b>	<b>332 139</b>	<b>- 112 040</b>	<b>220 099</b>	<b>308 241</b>	<b>- 101 722</b>	<b>206 519</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
France	2 844 586	3 023 035
Allemagne	1 364 300	1 504 800
Pays-Bas	344 000	356 800
Luxembourg	481 430	455 350
Autres pays	421 400	449 400
<b>JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>5 455 716</b>	<b>5 789 385</b>

### Note 4. Périmètre de consolidation

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

Unités	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
QBC BETA SP IMMOMANAGEMENT GMBH	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
QBC IMMOBILIEN GMBH & CO BETA KG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
RIESSSTRASSE 16 GMBH	100,00 %	88,74 %	IG	100,00 %	88,74 %	IG
AMM KAPSTADTRING	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
GERECORE				100,00 %	100,00 %	IG
OPCIMMO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	ME	30,86 %	30,86 %	ME
SCI AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	ME	51,00 %	51,00 %	ME
COLISEE PROPCO SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PATIO BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	ME	40,00 %	40,00 %	ME
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	IG	60,00 %	60,00 %	IG
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
IMMOCARE	19,79 %	19,79 %	ME	19,79 %	19,79 %	ME
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SHTE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SHIB	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI UBERSEERING	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SCI RED PARK MARSEILLE	94,84 %	94,84 %	IG	94,84 %	94,84 %	IG
SAS RED PARK GENNEVILIERS	94,92 %	94,92 %	IG	94,92 %	94,92 %	IG
SCI RED PARK ISLE D'ABEAU	94,85 %	94,85 %	IG	94,85 %	94,85 %	IG
SCI RED PARK VITROLLES	94,78 %	94,78 %	IG	94,78 %	94,78 %	IG
SCI RED PARK LIMONEST	94,86 %	94,86 %	IG	94,86 %	94,86 %	IG
SCI VILLIOT	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PARC AVENUE	45,00 %	45,00 %	IG	45,00 %	45,00 %	IG
SCI HOLD (CŒUR DEFENSE)	20,00 %	20,00 %	ME	20,00 %	20,00 %	ME
SCI EVI-DANCE	23,50 %	23,50 %	ME	23,50 %	23,50 %	ME
SAS JOLIETTE BATIMENTS	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SCI HEKLA	44,00 %	44,00 %	ME	44,00 %	44,00 %	ME
SCI ANTONY 501	47,00 %	47,00 %	IG	47,00 %	47,00 %	IG
SCI CERGY 502	47,00 %	47,00 %	IG	47,00 %	47,00 %	IG
SCI EVRY 503	47,00 %	47,00 %	IG	47,00 %	47,00 %	IG
SCI VILLEBON 504	47,00 %	47,00 %	IG	47,00 %	47,00 %	IG
IMMOMULTI SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Alice (AREELI)	31,06 %	31,06 %	IG	31,06 %	31,06 %	IG
TIKEHAU ITALY RETAIL FUND 1 SCSp	21,43 %	21,43 %	ME	21,43 %	21,43 %	ME
NEXUS 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
FONDS AREPE	21,93 %	21,93 %	ME	22,45 %	22,45 %	ME
IMMO INVEST HOLDCO 1	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SILIZIUM PROPCO	50,87 %	50,87 %	ME	50,87 %	50,87 %	ME
SFF28	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SQUARE 41 SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
NORTH 88 I SARL	76,28 %	76,28 %	IG	76,28 %	76,28 %	IG
NORTH 88 II SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO GERMANY NORD 1	89,90 %	89,90 %	IG	89,90 %	89,90 %	IG
IMMO AUSTRIA SOLARIS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	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

Unités	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
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	94,00 %	94,00 %	IG
BAD MERGENTHEIM IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
ROTENBURG IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
BAD URACH IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
IMMO AUSTRIA QBC SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
WIGGUM SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ATRIUM HOLDING BV	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
CLOUD OFFICE HOLDING BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
IMMO AUSTRIA 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
ALMUDENA HOLDINGS SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 5	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
INK HOTEL PROPCO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCHILLERSTRASSE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
BROOKTORKAI PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
CAFFAMACHERREIHE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MR T INVESTMENTS BV	100,00 %	51,00 %	IG	100,00 %	51,00 %	IG
ROTAI BV	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	27,00 %	27,00 %	ME	27,00 %	27,00 %	ME
JARDIN DU LOU 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
JARDIN DU LOU 4	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SAS LYON	100,00 %	100,00 %	IG	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	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
GC DB I GM BH	40,40 %	40,40 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
GC DB II GM BH	40,40 %	40,40 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	100,00 %	IG			
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	100,00 %	IG			
PI SOLUTIONS - AMUNDI REALTI	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 2022 se présentent comme suit :

- La constitution de l'entité PI Solutions Amundi Realti,
- L'acquisition des sociétés civiles immobilières Villejuif B3 et Villejuif B4,
- La cession de 4% des titres de participation des entités Bad Mergentheim Immobilien SARL, Bad Urach Immobilien SARL, Mosbach Immobilien SARL et Rotenburg Immobilien SARL,
- L'entité GERECORE a été liquidée en 2022.
- La cession de 9,6 % des titres de participation des sociétés GC DB I GMBH et GC DB II GMBH

#### Note 4.1. Principaux événements 2022

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2022 la stratégie mise en oeuvre 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 avec une diversification de son allocation sectorielle via l'investissement dans les secteurs du commerce, de la santé, de l'hôtellerie et des parcs d'activités.

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

#### Note 5. Détail du bilan

##### Note 5.1. Immeubles de placement et autres immobilisations incorporelles

###### Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>SOLDE A L'OUVERTURE</b>	<b>5 789 385</b>	<b>5 359 261</b>
Acquisitions hors frais	36 763	217 663
Frais d'acquisition	2 148	2 658
Travaux effectués	15 235	7 593
Cessions (1)	-91 915	-191 092
Variation de la juste valeur	-188 500	183 265
Entrée de Périmètre	0	302 936
Sortie de Périmètre	0	-94 497
Reclass. Imm. De Plac. vers Actif dest. à être cédé	-107 400	0
Effets de change	0	1 597
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>5 455 716</b>	<b>5 789 385</b>

(1) Les cessions d'immeubles de placement concernent l'immeuble Hameau (détenu par OPCIMMO) et l'immeuble Square 41 (détenu par Square 41) cédés respectivement au prix de 35 000 K€ et 57 100 K€.

(2) Les immeubles Conventparc et Niedernstrasse 10 détenus par OPCIMMO (pour des valeurs respectives de 72 800 K€ et 16 600 K€) et l'immeuble Red Pack Isle d'Abeau (pour une valeur de 18 000 K€) ont été reclassés en immeubles destinés à être cédés.

###### Fonds de commerce hôtelier

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>SOLDE A L'OUVERTURE</b>	<b>67 000</b>	<b>61 550</b>
Acquisitions / Charge de l'exercice	0	0
Dépréciation des immobilisations incorporelles	16 500	5 450
Autres variations	0	0
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>83 500</b>	<b>67 000</b>

## Note 5.2. Participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>SOLDE A L'OUVERTURE</b>	<b>897 989</b>	<b>869 323</b>
Acquisitions / Souscriptions (1)	21 769	68 077
Cessions / Réductions (2)	-1 137	-44 009
Dividendes reçus	-44 864	-34 375
Résultat	-22 753	38 973
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>851 003</b>	<b>897 989</b>

(1) En 2022, ce poste est constitué de souscriptions au capital de différentes filiales (dont notamment Fonds AREPE et PI Solution Amundi Realti).

(2) Il s'agit des distributions de dividendes des filiales Fonds AREPE et Tikehau.

- Total des participations dans les entreprises associées

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	7 152 299	1 750 661	7 195 987	1 755 352
dont Immeubles de placement	6 739 116	1 646 442	6 812 962	1 654 482
Emprunt bancaire	2 562 702	570 985	2 541 765	567 592
Autres dettes	1 095 157	326 756	967 675	287 852
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	8 737	1 916	8 549	1 919
Capitaux propres	3 494 440	852 920	3 686 547	899 909

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	357 113	81 824	327 893	75 749
Résultat opérationnel courant	249 688	56 241	229 561	53 277
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-259 249	-77 938	19 713	-426
Coût de l'endettement financier net	-66 269	-15 481	-63 496	-15 187
Résultat net	-69 380	-22 753	194 188	39 270
Dividendes versés au cours de l'exercice	175 251	44 864	149 942	37 825

- Détail de la participation dans Immocare

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Total	QP Groupe (19,79%)	Total	QP Groupe (19,79%)
<b>BILAN</b>				
Total Actif	1 590 443	314 689	1 534 959	303 711
dont Immeubles de placement	1 529 670	302 664	1 462 000	289 275
Emprunt bancaire	556 675	110 145	550 074	108 839
Autres dettes	9 044	1 790	18 707	3 702
Capitaux propres	1 024 723	202 754	966 177	191 170
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	94 932	18 783	88 512	17 513
Résultat opérationnel courant	74 572	14 755	68 677	13 589
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	61 236	12 116	17 397	3 442
Coût de l'endettement financier net	-9 919	-1 963	-9 060	-1 793
Résultat net	125 929	24 917	76 277	15 092
Dividendes versés au cours de l'exercice	67 383	13 333	52 003	12 605

- Détail de la participation dans la SCI HOLD

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Total	QP Groupe (20%)	Total	QP Groupe (20%)
<b>BILAN</b>				
Total Actif	1 603 511	320 702	1 692 904	338 581
dont Immeubles de placement	1 500 000	300 000	1 605 000	321 000
Emprunt bancaire	902 618	180 524	902 618	180 524
Autres dettes	161 454	32 291	154 916	30 983
Capitaux propres	539 439	107 888	635 370	127 074
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	93 739	18 748	88 981	17 796
Résultat opérationnel courant	66 322	13 264	58 994	11 799
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-128 274	-25 655	-9 475	-1 895
Coût de l'endettement financier net	-18 611	-3 722	-17 557	-3 511
Résultat net	-80 931	-16 186	31 727	6 345
Dividendes versés au cours de l'exercice	15 000	3 000	32 000	6 400

- Détail de la participation dans la SCI HEKLA

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Total	QP Groupe (44%)	Total	QP Groupe (44%)
<b>BILAN</b>				
Total Actif	552 834	243 247	483 847	212 893
dont Immeubles de placement	547 000	240 680	408 955	179 940
Emprunt bancaire	0	0	0	0
Autres dettes	287 799	126 632	201 790	88 788
Capitaux propres	265 035	116 615	282 057	124 105

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Total	QP Groupe (44%)	Total	QP Groupe (44%)
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	0	0	0	0
Résultat opérationnel courant	-3 050	-1 342	-547	-241
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-5 456	-2 400	-19 540	-8 598
Coût de l'endettement financier net	0	0	0	0
Résultat net	-8 506	-3 743	-20 087	-8 838
Dividendes versés au cours de l'exercice	8 516	3 747	5 635	2 479

- Détail cumulé des autres participations dans les entreprises associées et coentreprises

QP : quote part

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	3 405 511	872 022	3 484 278	900 168
dont Immeubles de placement	3 162 446	803 097	3 337 007	864 267
Emprunt bancaire	1 103 409	280 317	1 089 073	278 229
Autres dettes	636 859	166 044	592 261	164 379
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	8 737	1 916	8 549	1 919
Capitaux propres	1 665 244	425 662	1 802 943	457 559

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	168 443	44 293	150 400	40 439
Résultat opérationnel courant	111 845	29 564	102 436	28 130
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-186 755	-61 999	31 330	6 624
Coût de l'endettement financier net	-37 738	-9 796	-36 879	-9 883
Résultat net	-105 873	-27 741	106 271	26 671
Dividendes versés au cours de l'exercice	84 352	24 784	60 304	16 340

### Note 5.3. Actifs et passifs financiers

Au 31 décembre 2022 le Groupe détient les instruments financiers suivants :

En milliers d'euros		31/12/2022	31/12/2021
<b>Actifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Dépôts de garantie	5.4	3 225	495
Clients et comptes rattachés	5.5	66 403	86 038
Autres créances et comptes de régularisation	5.5	388 823	376 125
Disponibilités (y.c intérêts courus sur dépôts)	5.7	336 357	556 489
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur en résultat</b>			
Autres titres immobilisés	5.4	235 167	216 471
Dérivés de change	5.6	103 837	107 712
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6	282 138	344 709
Valeurs mobilières de placement	5.7	2 768 676	2 943 876
Autres actifs financiers	5.6	0	0
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>4 184 626</b>	<b>4 631 915</b>

En milliers d'euros		31/12/2022	31/12/2021
<b>Passifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	5.10	1 422 525	1 723 561
Dépôts et cautionnements non courants		16 368	13 886
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12	84 446	105 488
Dettes fiscales	5.13	36 782	38 944
Autres dettes	5.12	60 549	53 292
Emprunt et dettes financières courants	5.10	313 943	215 821
Autres passifs financiers	5.11	0	0
<b>Passifs financiers évalués à la juste valeur en résultat</b>			
Dérivés de change	5.11	104 018	108 102
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>2 038 631</b>	<b>2 259 094</b>

### Note 5.4. Autres actifs non courants

En milliers d'euros	31/12/2021	Augment.	Dimin.	Variation Périmètre	Variation de valeur	31/12/2022
Autres titres immobilisés	216 471	0	-2	0	18 699	235 167
Dépôts et autres créances non courant	495	2 731	0	0	0	3 225
Dérivés actif - non courant	53	0	0	0	1 132	1 185
<b>TOTAL</b>	<b>217 019</b>	<b>2 731</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>19 831</b>	<b>239 578</b>

Au 31 décembre 2022 les autres titres immobilisés comprennent essentiellement :

- 105 421 K€ d'investissement dans Accor Invest détenu à hauteur de 2,825 % par Almudena ;
  - 44 055 K€ d'investissement dans OPCIMMO FWP détenu à hauteur de 20,264 % par OPCIMMO ;
  - 41 766 K€ d'investissement dans SCI West Bridge détenus à hauteur de 19,416 % par OPCIMMO ;
  - 20 048 K€ d'investissement REALTINI Fund II détenus à hauteur de 19,45 % Immo Invest Holdco 1.
- Ils sont évalués à leur juste valeur.

#### Note 5.5. Créances clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2022	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2021
Créances clients	52 223	52 223	0	73 169
Franchises et paliers des contrats de location	22 440	4 590	17 850	21 496
Valeur brute	74 663	56 813	17 850	94 665
Dépréciation des créances douteuses	-8 260	-8 260		-8 627
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>66 403</b>	<b>48 552</b>	<b>17 850</b>	<b>86 038</b>

En milliers d'euros	31/12/2022	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2021
Créances fiscales - hors IS	50 783	50 783	0	68 216
Etat, Impôt sur les bénéfices	2 729	2 729	0	6 426
Comptes courants - actif	294 837	294 837	0	264 755
Autres créances	40 474	40 474	0	36 728
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>388 823</b>	<b>388 823</b>	<b>0</b>	<b>376 125</b>

Au 31 décembre 2022, le poste "Créances fiscales - hors IS" contient essentiellement des crédits de TVA à reporter ou la TVA déductible de décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, le poste "Comptes courants - actif" est constitué principalement des avances accordées aux sociétés mises en équivalence ou non consolidées dont ATRIUM HOLDING BV pour 48 199 K€, SCI HEKLA pour 113 303 K€ et SCI EVI DANCE pour 29 216 K€.

Au 31 décembre 2022, le poste "Autres créances" comporte principalement des dividendes à recevoir des MEE pour 4 788 K€.

#### Note 5.6. Actifs financiers courants

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Prêts, cautionnements et autres créances - courant	4	45
Dérivés de change	103 837	107 712
Obligations et valeurs assimilées	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	282 138	344 709
Autres actifs financiers	0	0
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>385 978</b>	<b>452 466</b>

#### Note 5.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	2 768 676	2 943 876
Disponibilités	336 357	556 489
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS (ACTIFS)</b>	<b>3 105 034</b>	<b>3 500 364</b>
Concours bancaires courants	0	0
<b>TOTAL TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>3 105 034</b>	<b>3 500 364</b>

## Note 5.8. Capital social

En milliers d'euros	Nombre de parts						Montant du capital et primes
	PREM OPCIMMO (D1)	LCL OPCIMMO (D2)	OPCIMMO P (D3)	OPCIMMO VIE (D4)	UC OPCIMMO (D5)	OPCIMMO I (D6)	
<b>SOLDE A L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 31/12/2021</b>	48 948 040	13 191 115	6 580 836	61 629	3 370 208	371	8 476 865
Souscriptions (rachats) de l'exercice	-1 871 368	-1 454 352	-678 519	-11 996	-554 157	0	-401 883
<b>SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2021</b>	47 076 672	11 736 763	5 902 317	49 633	2 816 051	371	8 074 981
Souscriptions (rachats) de l'exercice	-410 556	-370 587	-414 479	-6 516	-316 648	0	-422 130
<b>SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2022</b>	46 666 116	11 366 176	5 487 838	43 117	2 499 403	371	7 652 851

## Note 5.9. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2022 concernent trois immeubles Conventparc, Niedernstrasse et Isle d'Abeau situés respectivement à Hambourg et à Isle d'Abeau dont la cession est prévue en 2023.

## Note 5.10. Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31/12/2021	Augment.	Dimin.	Reclassements <sup>(1)</sup>	Variation de valeur	31/12/2022
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	1 394 603	0	-206 772	-102 525	-5 138	1 080 168
Dépôts et cautionnements	13 886	2 335	-3 669	3 815	0	16 368
Intérêts courus sur emprunts - non courant	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées - non courant	328 958	18 818	-5 137	0	0	342 638
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, NON COURANT</b>	<b>1 737 447</b>	<b>21 153</b>	<b>-215 578</b>	<b>-98 710</b>	<b>-5 138</b>	<b>1 439 174</b>
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	192 769	0	-52	102 525	0	295 242
Dépôts et cautionnements	7 653	0	0	-3 815	0	3 838
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	11 184	1 656	-3 503	0	0	9 337
Intérêts courus non échus	4 215	2 049	-1 019	0	0	5 245
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, COURANT</b>	<b>215 821</b>	<b>3 705</b>	<b>-4 574</b>	<b>98 710</b>	<b>0</b>	<b>313 663</b>

(1) Les reclassements correspondent à des changements de classification sur l'année entre dette courante et dette non courante.

Les diminutions d'emprunts de 206 772 K€ incluent notamment le remboursement de la dette bancaire de RIESSTRASSE 16 GMBH pour un montant de 90 000 K€ ainsi que celui de GERMANY IMMO NORD 1 pour 56 550 K€.

Certains contrats de financement comportent des clauses de type covenants financiers à respecter, tels que le ratio de couverture des intérêts, le ratio d'endettement (Loan to Value) et le taux de rendement de la dette (Debt Yield). Au 31 décembre 2022, un bris de ratio bancaire a été relevé sur un emprunt. Afin de respecter ce ratio, un remboursement partiel de l'emprunt sera effectué en 2023 de l'ordre 4 000 K€.

- Echancier des emprunts et dettes financières, non courant

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
De 1 à 2 ans	89 287	144 554
De 2 à 5 ans	517 677	829 360
Plus de 5 ans	816 013	749 647
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, NON COURANTS</b>	<b>1 422 806</b>	<b>1 723 561</b>

#### Note 5.11. Autres passifs financiers

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Dérivés de change	104 018	108 102
Autres passifs financiers	0	0
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>104 018</b>	<b>108 102</b>

#### Note 5.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2022	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2021
Dettes fournisseurs	84 446	84 446	0	105 488
Dettes diverses	60 549	60 549	0	53 292
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>144 995</b>	<b>144 995</b>	<b>0</b>	<b>158 779</b>

Au 31 décembre 2022, le poste « Dettes diverses » comprend principalement :

- 4 577 K€ de commissions de souscription variables
- 6 004 K€ de produits constatés d'avance
- 8 684 K€ de comptes de gérance (dont 6 500 K€ pour Minimum Garanti ACCOR chez SH18).

#### Note 5.13. Dettes fiscales

En milliers d'euros	31/12/2022	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2021
Dettes fiscales - hors IS	31 784	31 784	0	33 982
Etat, Impôt sur les bénéfices	4 998	4 998	0	4 962
<b>TOTAL DETTES FISCALES</b>	<b>36 782</b>	<b>36 782</b>	<b>0</b>	<b>38 944</b>

#### Note 5.14. Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs selon IFRS 13

En milliers d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021	Hiérarchie
Immeubles de placement	5.1	5 455 716	5 789 385	Niveau 3
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	851 003	897 989	Non applicable
Autres titres immobilisés	5.4	235 167	216 471	Niveau 3
Obligations et valeurs assimilées	5.6	0	0	Niveau 1
Dérivés de change - Actif	5.6	103 837	107 712	Niveau 1
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6	282 138	344 709	Niveau 1
Dérivés de change - Passif	5.11	104 018	108 102	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 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Loyers	216 450	225 257
Revenus hôteliers	61 984	24 349
Charges facturées	52 761	58 360
Etalement des franchises	945	275
<b>TOTAL DES REVENUS LOCATIFS</b>	<b>332 139</b>	<b>308 241</b>

### Note 6.2. Charges sur immeubles et charges locatives refacturées

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Charges locatives	-9 187	-3 848
Charges hôtelières	-26 315	-16 456
Assurances	-272	-204
Entretien	-8 133	-11 161
Honoraires de gestion locative	-1 906	-293
Impôts et taxes	-1 050	-2 669
Autres charges	-9 715	-5 288
<b>CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>-56 578</b>	<b>-39 920</b>
<b>CHARGES LOCATIVES REFACTURÉES</b>	<b>-54 333</b>	<b>-61 399</b>

### Note 6.3. Autres produits et charges sur Immeubles

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 494	-1 428
Dotations provisions clients	-3 400	-4 159
Reprises provisions clients	3 767	5 183
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>-1 128</b>	<b>-404</b>

### Note 6.4. Honoraires et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Commissions société de gestion	-90 413	-91 316
Frais d'acquisition sur titres	-1 185	-3 364
Commissions dépositaires	-3 284	-3 855
Honoraires CAC	-1 211	-1 097
Honoraires experts-comptables	-2 647	-3 600
Honoraires expert immobiliers	-1 402	-1 933
Honoraires avocats	-1 265	-2 539
Autres charges	-1 648	-1 739
<b>HONORAIRES, COMMISSIONS DE GESTION ET CHARGES EXTERNES</b>	<b>-103 055</b>	<b>-109 442</b>

### Note 6.5. Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste correspond principalement à une plus-value réalisée à la suite de l'absorption du fonds INCOM 500 par OPCIMMO de 398 K€ en 2022.

### Note 6.6. Résultat de cession des autres actifs

En milliers d'euros	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2022	Résultat de cession 2021
<b>Titres consolidés et autres titres immobilisés</b>	<b>372</b>	<b>92</b>	<b>464</b>	<b>3 206</b>
Actions négociées sur un marché réglementé	4 291	-30 345	-26 054	44 939
Obligations et valeurs assimilées	0	0	0	0
Autres actifs	0	0	0	-10
<b>TOTAL</b>	<b>4 663</b>	<b>-30 253</b>	<b>-25 590</b>	<b>48 135</b>

### Note 6.7. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Rémunération de trésorerie et équivalents	7 081	6 256
Intérêts sur opérations de financement	-35 345	-32 905
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-28 264</b>	<b>-26 648</b>

### Note 6.8. Autres produits et charges financiers et variation de juste valeur des instruments financiers

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Revenus des obligations	2 389	10 233
Gains et pertes de change latents ou réalisés	1 332	-10 429
Autres charges financières	-120	-4 359
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>-3 601</b>	<b>-27 426</b>
<b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-108 257</b>	<b>-22 872</b>

Pour l'année 2022, le poste « Variation de juste valeur des instruments financiers » est constitué principalement de :

- La plus-value sur les investissements dans Accor Invest pour 16 559 K€
- La moins-value latente pour -136 321 K€ sur les actions et valeurs assimilés négociés sur un marché réglementé.

### Note 6.9. Impôt

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Impôt différé	923	524
Impôt exigible	-2 741	-591
<b>PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT</b>	<b>-1 818</b>	<b>-67</b>

- Analyse des impôts différés

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2021	Variation résultat	Exercice 31/12/2022
Impôts différés actifs	0	0	0
Impôts différés passifs	7 766	-923	6 844
<b>SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ</b>	<b>7 766</b>	<b>-923</b>	<b>6 844</b>

Ventilation de l'impôt différé par nature	Exercice 31/12/2021	Variation résultat	Exercice 31/12/2022
Franchises et paliers des contrats de location	511	-102	409
Etalement des frais d'émission d'emprunt	29	-14	15
Plus ou moins-values latentes	7 226	-807	6 420
<b>SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ PAR NATURE</b>	<b>7 766</b>	<b>-923</b>	<b>6 844</b>

- Preuve d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2022	Exercice 2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	-259 248	354 751
Charge d'impôt	1 818	67
Résultat net taxable	-257 430	354 818
Taux d'impôt théorique (1)	0,00%	0,00%
PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT THEORIQUE	0	0
<b>Impact du régime fiscal des OPCI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effets des différences permanentes	-2 927	695
Incidences des différences de taux d'impôt	-2 206	-3 251
Impôts sur les distributions	0	0
Impôt sans base et crédit d'impôt	0	0
Corrections et redressements fiscaux	-1 094	304
Non activation d'impôt différé sur déficits créés	4 408	2 184
Autres éléments	0	0
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>-1 818</b>	<b>-67</b>

(1) L'utilisation du taux d'impôt théorique de 0 % correspond au régime exonéré des OPCI applicable à la majorité des entités du groupe.

## Note 7. Gestion des risques financiers

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2022, 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 effectuée semestriellement, la SPPICAV serait en mesure de faire face à d'importants rachats et de se conformer aux contraintes réglementaires à l'issue de la période couverte par les scénarii de stress.

### Note 7.7. Risque lié au levier

Le Fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, doit être à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des actifs immobiliers. Le Fonds peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 113,9 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 120,9 %.

### 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	31/12/2022	31/12/2021
Effets escomptés non échus	0	0
Avals et cautions	36 829	39 681
Hypothèques et nantissements	0	0
Achats à terme de devises	0	0
Autres engagements reçus	0	0
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>36 829</b>	<b>39 681</b>

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Effets escomptés non échus	0	0
Avals et cautions	0	0
Hypothèques & nantissements	543 420	854 105
Autres engagements donnés <sup>(1)</sup>	107 327	107 327
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>650 747</b>	<b>961 432</b>

(1) Principalement des engagements sur les actifs financiers qui sont valorisés à l'actif du bilan et présentés dans la note 5.4 Autres actifs non courants (Swap de taux, Cap de taux et contrats futurs).

- 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 ;

## Note 9. Informations complémentaires

### Note 9.1. Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	Exercice 2022	Exercice 2021
DELOITTE	28	72
PWC	584	432
KPMG	518	430
Autres	80	162
<b>TOTAL HONORAIRES H.T.</b>	<b>1 211</b>	<b>1 097</b>

### Note 9.2. Transactions avec les parties liées

#### Dirigeants et gestionnaires du fond

Les commissions de la société de gestion Amundi Immobilier s'élèvent à 90 413 K€ sur l'exercice 2022.

#### Entreprises associées et coentreprises

	Emprunts et dettes	Prêts et créances	Produits	Charges
Entreprises associées et co-entreprises	134 382	299 797	11 536	-2 740
Autres parties liées	225 321	52	11 849	-7 660
<b>TOTAL</b>	<b>359 703</b>	<b>299 848</b>	<b>23 385</b>	<b>-10 400</b>

### Note 9.3. Passifs éventuels

OPCIMMO et ses filiales n'ont fait l'objet, au cours de l'exercice, d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

### Note 9.4. Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la fin de l'exercice 2022, le Fonds a enregistré une décollecte nette de 194 M€ (chiffre arrêté au 28/02/2023).

## **XI. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2022**

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 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

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

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

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels, au sein de la note "1. Actifs Immobiliers" et conformément à la réglementation applicable aux OPC, les actifs immobiliers et les participations sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par des experts indépendants, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### **Vérifications spécifiques**

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

#### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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

#### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

## Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense,  
**KPMG SA**  
Nicolas Duval-Arnould  
Associé

Neuilly-sur-Seine,  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Lionel Lepetit  
Associé

## XII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64 224 000,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Lali.  
Au 31 décembre 2022, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75 000 000,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Patio Coeur Boulogne.

Au 31 décembre 2022, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI SEO.  
Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 1.861.091,08 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Omega 16.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 14 471 250,00 euros.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Tour HEKLA pour un montant maximum de 154 000 000,00 euros

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Tour HEKLA.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 113 302 605,00 euros.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Tour HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Tour HEKLA.

Au 31 décembre 2022, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant conclue cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29 845 000 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI EVI DANCE.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 28 888 681,15 euros et les intérêts comptabilisés s'élèvent à 99 331,42 euros.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI UBERSEERING.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 895 433,72 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK ISLE D'ABEAU pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK ISLE D'ABEAU.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2 396 021,95 euros et les intérêts comptabilisés s'élèvent à 48 383,98 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK LIMONEST pour un montant maximum de 10.000.000 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK LIMONEST.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2.170.087,67 euros et les intérêts comptabilisés s'élèvent à 106 892,38 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK MARSEILLE pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK MARSEILLE.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2 058 184,01 euros et les intérêts comptabilisés s'élèvent à 143 903,71 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK VITROLLES pour un montant maximum de 10 000 000 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK VITROLLES.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 5 105 513,90 euros et les intérêts comptabilisés s'élèvent à 97.354,46 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l. pour un montant maximum de 22 000 000 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 1 100 000,00 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO HOLDCO 2 S.à r.l. pour un montant maximum de 50 000 000 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société IMMO HOLDCO 2.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 3 100 000,00 euros.

- Convention de prêt sous forme d'avances en compte courant d'associés non rémunérée a été conclue en date du 27 juillet 2020 entre OPCIMMO d'une part en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société West Bridge SCI.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2 186 247,33 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 Grolée Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de White Knight C Grolée-Carnot 2013 SAS.

Au 31 décembre 2022, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

Le Conseil en date du 28 avril 2023 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.

Paris La Défense,  
**KPMG SA**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**

Neuilly-sur-Seine,  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**  
**Associé**

## **XIII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2022**

À l'assemblée générale de la société OPCIMMO,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société OPCIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

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

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

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

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

Comme indiqué dans la note « 2.10 Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs immobiliers sont évalués à leur juste valeur sous la responsabilité de la société de gestion. L'estimation de la juste valeur des actifs immobiliers notamment est comparée à celles arrêtées par les évaluateurs du groupe sur la base des expertises périodiques indépendantes.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes de valorisation précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous sommes assurés de leur correcte application par la société de gestion.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la société de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

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

Paris La Défense,  
**KPMG SA**  
**Nicolas Duval-Arnauld**  
**Associé**

Neuilly-sur-Seine,  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**  
**Associé**

## XIV. RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 MAI 2023

### Approbation du mécanisme de plafonnement des rachats, à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles et modifications corrélatives de l'article de 8.2 des statuts de la Société

En novembre 2022, les instructions de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) DOC-2017-05 et DOC-2011-23 ont été mises à jour pour intégrer la possibilité d'introduire dans les OPCV grand public, conformément à l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier et à l'article 422-134-1 du Règlement général de l'AMF, des mesures de plafonnement des rachats (« gates ») si des circonstances exceptionnelles l'exigent et lorsque l'intérêt des porteurs le commande.

Ce dispositif permet d'étaier sur plusieurs dates de valeur liquidative les demandes de rachat dès lors qu'elles excèdent un certain seuil déterminé de manière objective et précisé dans le prospectus et dans les statuts de l'OPCV.

La Société de gestion souhaite suivre les recommandations de l'AMF sur ce point et envisage de proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai 2023 la modification des statuts d'Opcimmo afin d'intégrer cette possibilité.

Ainsi, les demandes de rachat pourraient être plafonnées par la Société de Gestion, dans l'intérêt des actionnaires, si les deux conditions cumulatives suivantes sont réunies simultanément à une date de Valeur Liquidative donnée (ci-après les **“Conditions de Déclenchement”**) :

- si l'excédent des demandes de rachat par rapport aux demandes de souscription, sur une même date de Valeur Liquidative, est supérieur ou égal à 1% de l'Actif Net de la SPPICAV à cette date,

et

- si la valeur des Actifs Immobiliers est supérieure ou égale à 70 % de l'Actif Brut de la SPPICAV.

La SPPICAV disposant de plusieurs catégories d'Actions, les Conditions de Déclenchement seraient identiques pour toutes les catégories d'Actions de la SPPICAV ; elles s'apprécieraient au regard du montant cumulé des demandes de souscriptions et rachats sur l'ensemble des catégories d'Actions de la SPPICAV.

Lorsqu'un plafonnement des rachats est mis en œuvre par la Société de Gestion (ci-après le **“Plafonnement des Rachats”**), les demandes de rachat continueraient à être exécutées 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 .

Nonobstant ce qui précède, l'exécution d'une demande de rachat ne pourrait toutefois pas être reportée au-delà de douze (12) mois, soit vingt-quatre (24) Valeurs Liquidatives successives, la Valeur Liquidative étant bimensuelle. Le solde de la demande de rachat non-exécuté devrait être intégralement exécuté et réglé au terme d'un délai de douze (12) mois à compter de la Date de Centralisation des Rachats suivant la demande de rachat initiale.

Les demandes de rachat reportées depuis moins de 12 mois seraient exécutées dans les mêmes proportions pour tous les Actionnaires ayant demandé un rachat de leurs Actions après la mise en oeuvre du Plafonnement des Rachats.

L'Actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat a été plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, serait informé par tous moyens, par la Société de Gestion ou le teneur de compte selon le cas, de l'exécution partielle de son ordre du fait du Plafonnement des Rachats, et des conditions dans lesquelles son ordre sera exécuté.

L'information relative au déclenchement du Plafonnement des Rachats serait publiée sur le site internet de la Société de Gestion et préciserait la date à compter de laquelle le Plafonnement des Rachats aura été mis en œuvre.

Le Plafonnement des Rachats cesserait d'être appliqué par la Société de Gestion dès lors que la Société de Gestion constaterait à une date de Valeur Liquidative donnée que plus aucune des Conditions de Déclenchement indiquées ci-dessus n'est réunie.

La Société de Gestion pourrait néanmoins décider de maintenir le Plafonnement des Rachats pendant une période d'observation ne pouvant excéder trois (3) mois soit six (6) dates de Valeur Liquidative à compter de la date à laquelle les Conditions de Déclenchement cesseront d'être réunies. A l'issue de cette période d'observation, le Plafonnement des Rachats cesserait de plein droit de s'appliquer.

Nous vous remercions par avance de votre participation.

Le Conseil d'administration

---

## **XV. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES**

### **Ordre du jour**

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

#### **À titre ordinaire**

- 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 2022 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 2022 ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2022 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 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 ;

#### **À titre extraordinaire**

- Lecture du rapport du Conseil d'Administration de la Société portant sur le plafonnement des rachats, à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles ;
- Approbation du mécanisme de plafonnement des rachats, à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles et modifications corrélatives de l'article 8.2 des statuts de la Société ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

### **Date et Lieu de la réunion**

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale mixte le :

**Mardi 30 mai 2023 à 15 heures**  
**dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER**  
**91/93 Boulevard Pasteur- 75015-PARIS**

## XVI. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

### À titre Ordinaire

#### Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022, 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

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 42 848 032,81 euros, soit environ 0,66 € par action de la manière suivante :

Origine :

- Résultat net 57 018 470,15 euros
- Report à nouveau et comptes de régularisation 148 430 832,51 euros

Soit un bénéfice distribuable de 205 449 302,66 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions:

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	57 018 470,15	39 869 716,86	9 691 227,82	4 829 752,49	97 742,06	2 212 260,22	317 770,70
Régularisation du résultat net	-57 806,68	94 589,16	42 007,43	-130 351,90	-5 338,45	-58 712,92	0,00
Résultat sur cession d'actif	-14 030 764,88	-9 910 532,31	-2 367 984,19	-1 154 608,24	-20 421,38	-498 487,53	-78 731,23
Régularisation des cessions d'actif	-81 865,78	8 936,52	-43 532,14	-9 720,01	-2 472,69	-35 077,46	0,00
Résultat distribuable de l'exercice	42 848 032,81	30 062 710,23	7 321 718,92	3 535 072,34	69 509,54	1 619 982,31	239 039,47
Report à nouveau	163 863 092,94	114 317 802,71	27 875 253,94	14 010 620,17	459 442,77	6 258 481,85	941 491,50
Régularisation sur les comptes de reports	-1 261 823,09	-70 271,57	-101 303,89	-661 712,22	-58 639,32	-369 896,09	0,00
<b>Somme distribuable</b>	<b>205 449 302,66</b>	<b>144 310 241,37</b>	<b>35 095 668,97</b>	<b>16 883 980,29</b>	<b>470 312,99</b>	<b>7 508 568,07</b>	<b>1 180 530,97</b>

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 22 698 600,55 euros (sur la base du nombre de parts en date provisoire du 15-03-2023, soit respectivement un montant de 0,35 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 0,875 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 350,40 euros pour la part OPCIMMO I)
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 182 750 702,11 €, 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	2021	2020	2019
PREM OPCIMMO	0,2	0,7	0,7
LCL OPCIMMO	0,2	0,7	0,7
OPCIMMO P	0,2	0,7	0,7
OPCIMMO VIE	0,5	1,75	1,75
SG OPCIMMO	0,2	0,7	0,7
OPCIMMO I	200,23	700,8	700,8

#### 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.

#### Quatrième résolution – Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2022

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 2022 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

## À titre Extraordinaire

### Cinquième résolution – Approbation du mécanisme de plafonnement des rachats, à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles et modifications corrélatives de l'article 8.2 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale,

- conformément à l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier et à l'article 422-134-1 du Règlement général de l'AMF, et après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration de la Société portant sur le plafonnement des rachats, à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles ;

- décide d'approuver le principe du plafonnement des rachats, à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles ;

- décide en conséquence de modifier corrélativement l'article 8.2 des statuts désormais rédigé comme suit :

- ARTICLE 8. EMISSIONS, RACHATS DES ACTIONS

- 8.1 Emissions d'Actions (...)

- 8.2 Rachat des Actions

Les actions sont rachetées à la demande des actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans les DIC1 et le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Conseil d'Administration lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande.

Par ailleurs, conformément à l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier et à l'article 422-134-1 du Règlement général de l'AMF, les demandes de rachat pourront être plafonnées par la Société de Gestion à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles, telles que définies ci-après, et si l'intérêt des actionnaires le commande.

Ainsi, les demandes de rachat pourront être plafonnées par la Société de Gestion, dans l'intérêt des actionnaires, si les deux conditions cumulatives suivantes sont réunies simultanément à une date de Valeur Liquidative donnée (ci-après les "Conditions de Déclenchement") :

- si l'excédent des demandes de rachat par rapport aux demandes de souscription, sur une même date de Valeur Liquidative, est supérieur ou égal à 1 % de l'Actif Net de la SPPICAV à cette date,

et

- si la valeur des Actifs Immobiliers est supérieure ou égale à 70 % de l'Actif Brut de la SPPICAV.

La SPPICAV disposant de plusieurs catégories d'Actions, les Conditions de Déclenchement seront identiques pour toutes les catégories d'Actions de la SPPICAV ; elles s'apprécieront au regard du montant cumulé des demandes de souscriptions et rachats sur l'ensemble des catégories d'Actions de la SPPICAV.

Lorsqu'un plafonnement des rachats est mis en œuvre par la Société de Gestion (ci-après le "Plafonnement des Rachats"), les demandes de rachat continueront à être exécutées 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.

Nonobstant ce qui précède, l'exécution d'une demande de rachat ne pourra toutefois pas être reportée au-delà de douze (12) mois, soit vingt-quatre (24) Valeurs Liquidatives successives, la Valeur Liquidative étant bimensuelle. Le solde de la demande de rachat non-exécuté devra être intégralement exécuté et réglé au terme d'un délai de douze (12) mois à compter de la Date de Centralisation des Rachats suivant la demande de rachat initiale.

Les demandes de rachat reportées depuis moins de 12 mois seront exécutées dans les mêmes proportions pour tous les Actionnaires ayant demandé un rachat de leurs Actions après la mise en œuvre du Plafonnement des Rachats.

L'Actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat a été plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par tous moyens, par la Société de Gestion ou le teneur de compte selon le cas, de l'exécution partielle de son ordre du fait du Plafonnement des Rachats, et des conditions dans lesquelles son ordre sera exécuté.

L'information relative au déclenchement du Plafonnement des Rachats sera publiée sur le site internet de la Société de Gestion et précisera la date à compter de laquelle le Plafonnement des Rachats aura été mis en œuvre.

Le Plafonnement des Rachats cessera d'être appliqué par la Société de Gestion dès lors que la Société de Gestion constatera à une date de Valeur Liquidative donnée que plus aucune des Conditions de Déclenchement indiquées ci-dessus n'est réunie.

La Société de Gestion peut néanmoins décider de maintenir le Plafonnement des Rachats pendant une période d'observation ne pouvant excéder trois (3) mois soit six (6) dates de Valeur Liquidative à compter de la date à laquelle les Conditions de Déclenchement cesseront d'être réunies. A l'issue de cette période d'observation, le Plafonnement des Rachats cessera de plein droit de s'appliquer.

Le reste de l'article 8.2 demeure inchangé.

autorise, à toutes fins utiles, le Directeur Général à mettre à jour en conséquence le Prospectus de la Société.

### Sixième résolution – Pouvoirs

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.





OPCIMMO - SPPICAV grand public - Agrément AMF N° SPI20110014 en date du 27 mai 2011

Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS - Paris Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033. - Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Crédit photo couverture : MyPhotoAgency - Immeuble en couverture : "Hekla" - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.