

# Immobilier

## OPCIMMO

SPPICAV grand public



Rapport annuel 2025



# Sommaire

<b>I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2025</b> .....	<b>4</b>
<b>II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025</b> .....	<b>5</b>
<b>III. INTRODUCTION SUR LE FONDS</b> .....	<b>6</b>
<b>IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ</b> .....	<b>7</b>
<b>V. L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>13</b>
<b>VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2025 D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ</b> .....	<b>45</b>
<b>VII. RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES</b> .....	<b>68</b>
<b>VIII. RAPPORT FINANCIER</b> .....	<b>77</b>
<b>IX. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L.225-37 ALINEA 6 DU CODE DE COMMERCE)</b> .....	<b>78</b>
<b>X. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2025 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT</b> .....	<b>86</b>
<b>XI. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI</b> .....	<b>122</b>
<b>XII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025</b> .....	<b>147</b>
<b>XIII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	<b>149</b>
<b>XIV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b> .....	<b>151</b>
<b>XV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA TRANSFORMATION DE LA SOCIETE OPCIMMO DE SOCIETE ANONYME EN SOCIETE PAR ACTION SIMPLIFIEE</b> .....	<b>153</b>
<b>XVI. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES</b> .....	<b>154</b>
<b>XVII. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE</b> .....	<b>155</b>

# I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2025

## Société de Gestion et Directeur Général : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président Dominique CARREL-BILLIARD

Directeur Général Antoine AUBRY

Directeur Général Délégué Amandine DUFOURT

## REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

François de LA VILLEON

## CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OPCIMMO

Président Antoine AUBRY

Administrateurs Jean-Marc FAYET

Toufik MEHANNECHE

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
KPMG SA

## EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION  
CBRE VALUATION

## DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

## VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

## II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025



Date de création  
11/07/2011



Collecte nette annuelle  
-590 M€



Actif net  
3 205 M€



Performance  
annuelle nette  
0,13 % \*



Nombre  
d'immeubles détenus  
(directs et indirects)\*\*  
164



Surface du patrimoine  
immobilier\*\*\*  
844 308 m<sup>2</sup>



**Exposition  
immobilière  
80,71 %**

- dont immobilier direct et indirect : **77,86 %**
- dont sociétés foncières cotées : **0,00 %**
- dont fonds de commerce d'hôtellerie : **2,85 %**



**Exposition  
financière <sup>(1)</sup>  
19,29 %**

- dont autres actifs financiers : **3,34 %**
- dont liquidités<sup>(2)</sup> : **15,95 %**

### Répartition du patrimoine immobilier sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2025

#### Répartition géographique\*



■ France .....	49,7 %
■ Monde .....	3,5 %
■ Europe .....	46,8 %
Allemagne .....	22,2 %
Pays-Bas .....	8,7 %
Italie .....	4,9 %
Irlande .....	4,0 %
Luxembourg .....	3,8 %
Autriche .....	2,7 %
Pologne .....	0,3 %
République Tchèque .....	0,2 %

#### Répartition sectorielle\*



■ Bureaux .....	73,9 %
■ Commerces .....	9,6 %
■ Hôtels .....	6,9 %
■ Santé .....	5,5 %
■ Parcs d'activités .....	3,2 %
■ Résidentiel .....	1,0 %

\*Données arrondies à 0,1 % près

\*Dividendes réinvestis

\*\*92 immeubles

+ 2 Participations non contrôlées (66 immeubles)

+ 5 Fonds ou équivalent (6 immeubles)

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

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

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

### III. INTRODUCTION SUR LE FONDS

#### Focus sur OPCIMMO

OPCIMMO demeure un acteur de premier plan des OPCI grand public par son encours total de 3,2 milliards d'euros au 31 décembre 2025.

Le Fonds enregistre sur l'année 2025 une performance nette stable mais positive de +0,13 % portée par la résilience des revenus immobiliers et l'impact positif des produits monétaires et obligataires sur l'année. Rappelons en effet qu'OPCIMMO est un produit composé de deux poches, une poche investie dans des actifs immobiliers et une poche financière investie dans des valeurs mobilières (produits monétaires et obligataires) permettant de fournir aux investisseurs une liquidité telle que prévue par la documentation du Fonds.

Les performances brutes des produits obligataires et monétaires, respectivement de 2,80 % et 2,58 %, ont bénéficié de la bonne tenue du marché monétaire et obligataire sur l'année 2025 malgré les différentes baisses de taux intervenues au cours du premier semestre.

La poche immobilière enregistre, quant à elle, une performance brute de +0,98 %, portée par la stabilité de la performance en revenu, malgré l'impact de la baisse des valeurs d'expertise. De ce fait, la poche immobilière contribue à hauteur de +0,78 % à la performance du Fonds.

En complément, OPCIMMO a procédé à 2 cessions immobilières sur l'exercice. Au niveau d'OPCIMMO, le constat effectué sur l'année 2025 d'un marché segmenté devrait se poursuivre sur l'année 2026, avec une reprise de valeurs pour certains actifs de qualité bien localisés et toujours de légères corrections sur des secteurs non prime. Le socle de rendement locatif d'OPCIMMO devrait rester stable sur 2026. Les dettes arrivant à maturité seront en majorité remboursées, contribuant ainsi à la maîtrise du coût moyen d'endettement. La poche financière devrait continuer à participer positivement à la performance du Fonds.

**François de LA VILLEON**  
Responsable Fund Management OPCI  
Représentant Permanent

**Alexandre von VILLERS**  
Fund Manager OPCI

## IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Rédaction achevée le 31 mars 2026

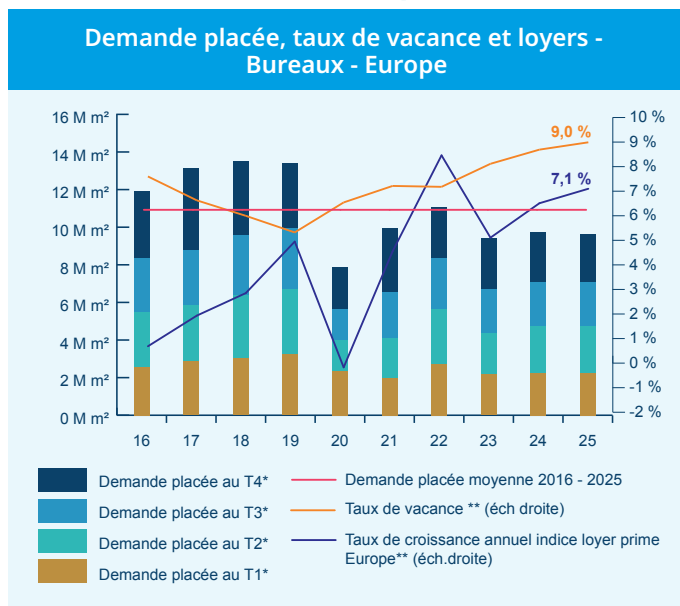
### Contexte général

Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique d'investissements dans l'énergie et les infrastructures a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée.

Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2<sup>nd</sup> semestre.

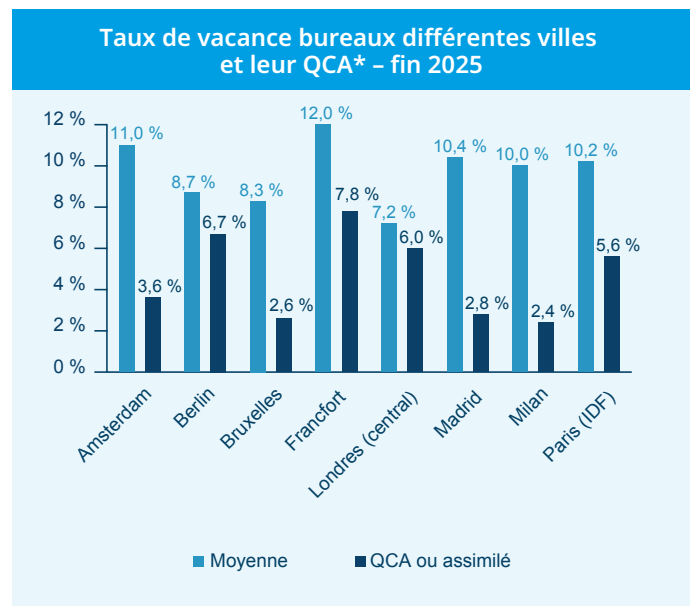
### Marchés utilisateurs - Europe



\*Dans 28 marchés d'Europe; \*\* fin de période

Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

- La demande placée<sup>(1)</sup> de bureaux a été quasi stable sur 1 an en Europe en 2025.
- La tendance haussière du **taux de vacance**<sup>(2)</sup> observée ces dernières années s'est poursuivie, 9 % des bureaux étant vacants à fin 2025 dans un échantillon de 28 marchés d'Europe.



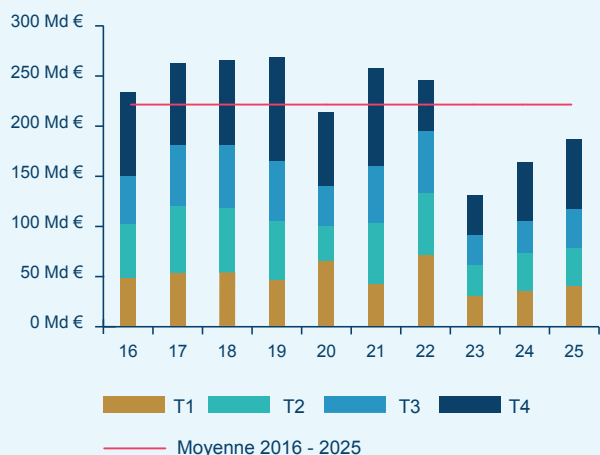
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

\*Quartier Central des Affaires

- Les marchés de bureaux restent très segmentés entre le centre et la périphérie, cette dernière faisant souvent face à davantage de sur-offre.
- Cela implique généralement une meilleure résistance des loyers dans les **quartiers centraux des affaires**<sup>(3)</sup>.

## Marché de l'investissement - Europe

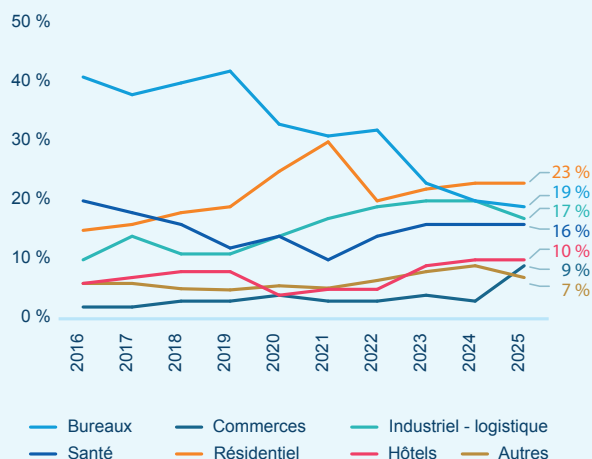
### Volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- Les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe en 2025 atteignent environ 190 Md€, en hausse sur 1 an.
- Le marché reste ralenti, avec des volumes inférieurs de 15 % à la moyenne décennale.

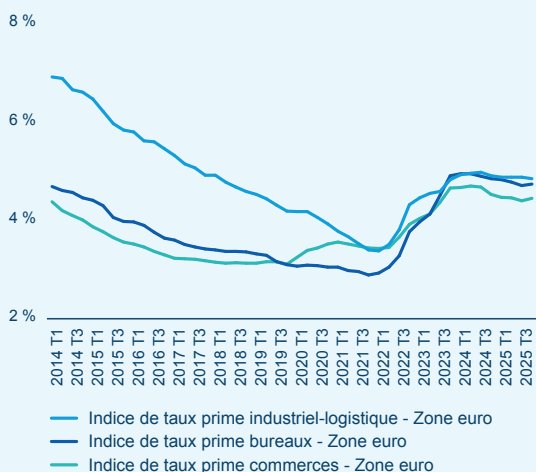
### Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume) - Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- Les investisseurs sont restés très sélectifs et ont poursuivi une stratégie de diversification de leur portefeuille en termes de classes d'actifs.
- Si les montants investis en bureaux augmentent sur 1 an, leur part a significativement diminué par rapport à la période pré COVID-19.

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



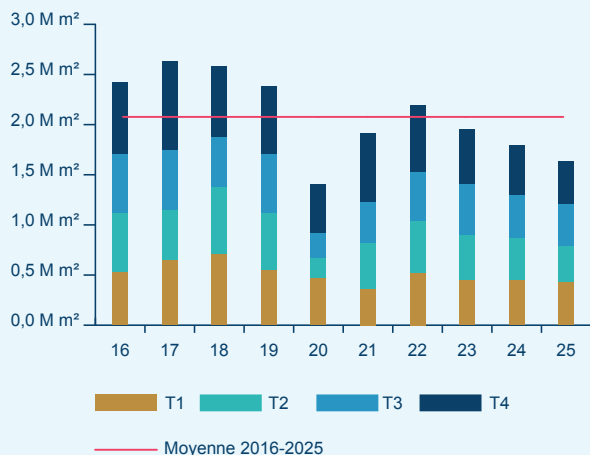
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- La phase de stabilisation des taux de rendement **prime**<sup>(4)</sup> en Europe s'est poursuivie en 2025.
- Les marchés restent très segmentés entre prime et non prime.
- Des hausses de taux dans certains secteurs non prime ont eu lieu.

## France : tendances 2025

### Marché de Bureaux - Ile-de-France

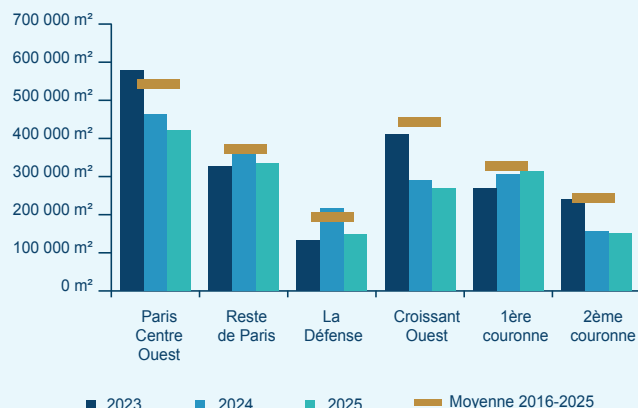
Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- 1,6 million de m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2025, soit une baisse de 8 % de la demande placée de bureaux sur un an.
- 2025 : la 2<sup>ème</sup> année la moins active de la décennie.

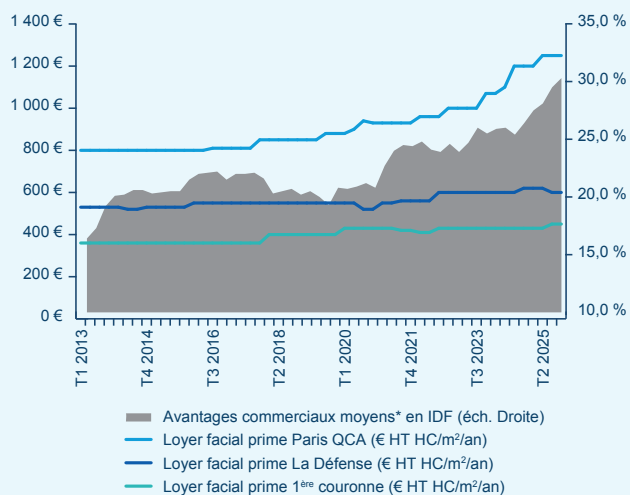
Demande placée de bureaux par secteur en Ile-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- Les commercialisations de bureaux ont été inférieures à la moyenne décennale dans l'essentiel des grands secteurs tertiaires.
- Des reports de demande vers des localisations non parisiennes, plus abordables, ont été observés.

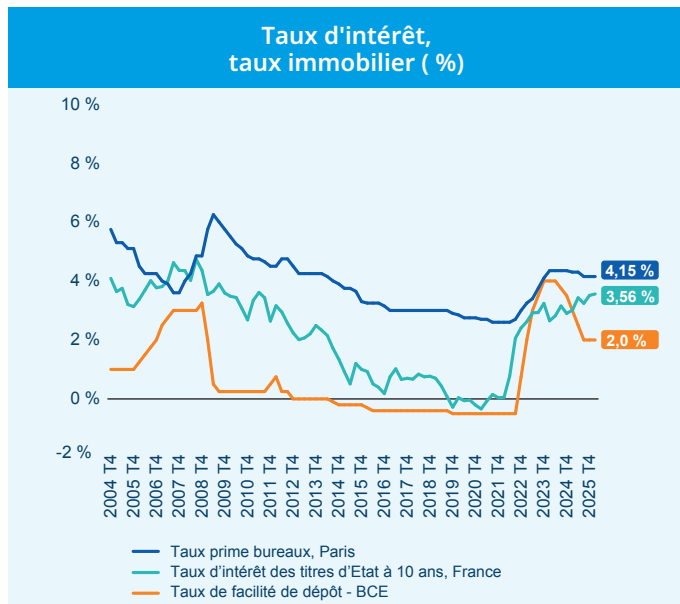
Loyer facial et avantages commerciaux\*



\* % du loyer facial, surfaces > 1 000 m<sup>2</sup>. Le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

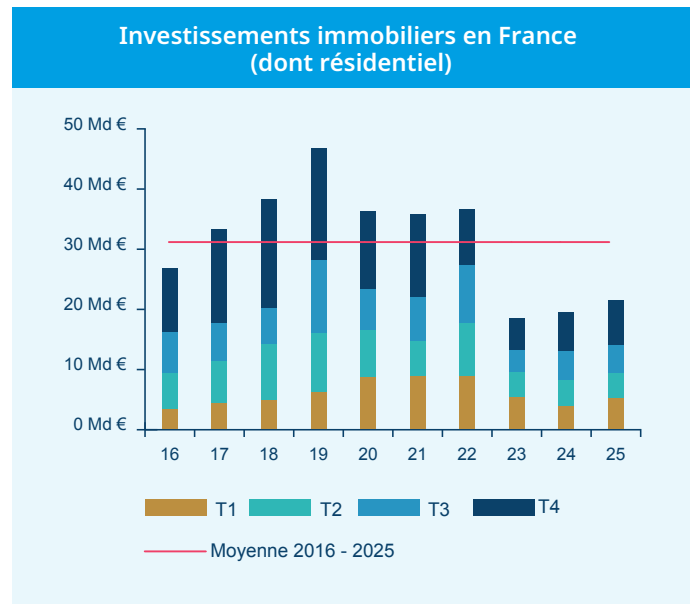
- L'**offre immédiate**<sup>(5)</sup> a continué à augmenter en 2025, de près de +10 % sur un an ; le taux de vacance francilien dépasse 10 % à fin 2025.
- Les avantages commerciaux des nouveaux baux signés ont fortement crû en 2025, passant de 26,4 % au T4 2024 à 30,3 % au T4 2025 pour des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ; toutes choses égales par ailleurs, cette hausse réduit mécaniquement les loyers effectivement perçus.

## Investissement en immobilier - France



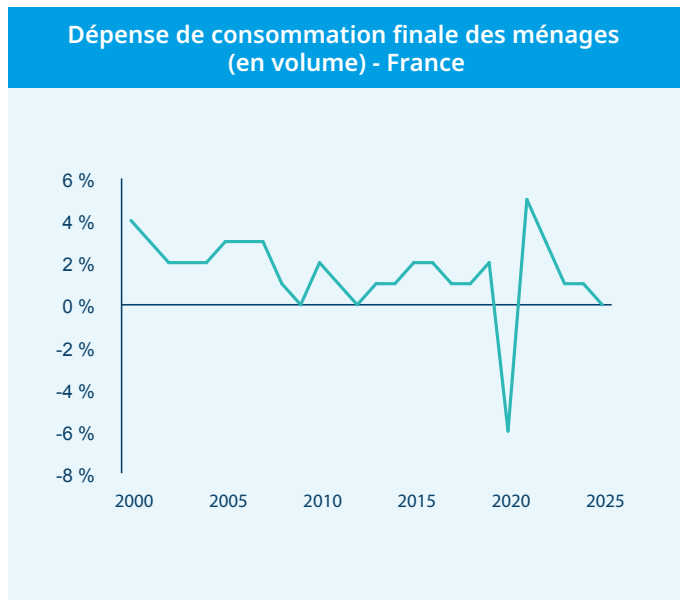
Sources : Amundi Immobilier sur Amundi, BCE, CBRE Recherche (2025 T4); les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre.

- Les taux de rendement se sont globalement stabilisés pour les actifs prime.
- L'écart entre taux à 10 ans de l'État français et taux prime bureaux est resté inférieur à la moyenne de longue période.



- Les volumes investis en immobilier en France ont atteint 21,5 milliards d'euros en 2025 soit +10 % sur 1 an.
- Le marché reste néanmoins ralenti, avec des volumes en deçà de la moyenne décennale et inférieurs de 40 % à ceux de 2022.

## Commerces - France

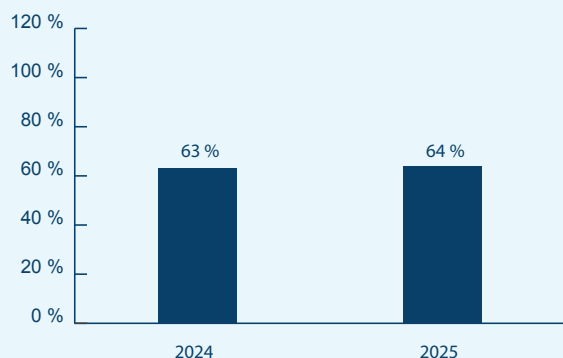


Source : Amundi Immobilier, Insee (2025 T4)

- Si la désinflation de 2025 a pu être favorable à la consommation, celle-ci reste contrainte par le contexte économique et géopolitique.
- Le commerce est très segmenté, selon la localisation et le format, avec par exemple une meilleure résistance des valeurs locatives des localisations prime, et de la demande pour les boutiques de pied d'immeuble inférieur à 600 m<sup>2</sup>.

## Hôtels - France

### Taux d'occupation - hôtels - France

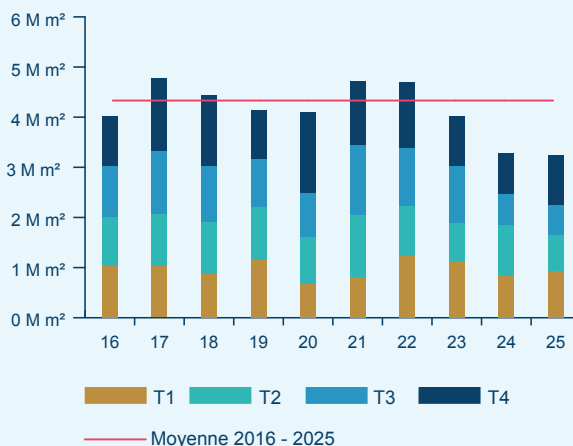


Source : Amundi Immobilier, In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie (2025 T4)

- Les performances hôtelières en France ont été globalement satisfaisantes en 2025, avec une hausse du REVPAR (revenu par chambre) de 2 % sur 1 an en France, porté à la fois par une hausse du taux d'occupation et des prix des chambres (+1 % chacun) d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.
- Souvent davantage sensibles à la conjoncture économique les segments super économique et économique ont néanmoins un REVPAR en baisse.

## Logistique - France

### Demande placée de logistique - France

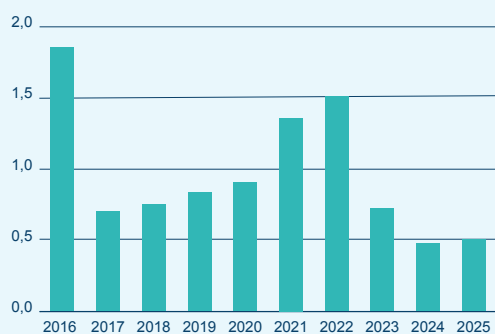


Source : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

- Avec 3,2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en 2025, la demande placée d'entrepôts logistiques est en recul de 4 % sur 1 an, pénalisée par la baisse de 30 % des entrepôts XXL (>50 000 m<sup>2</sup>).
- L'offre immédiate atteint 4,8 millions de m<sup>2</sup> à fin 2025 selon CBRE, en hausse significative sur 1 an malgré un tassement au 4<sup>ème</sup> trimestre.

## Santé - France

### Volumes investis en immobilier de santé en France



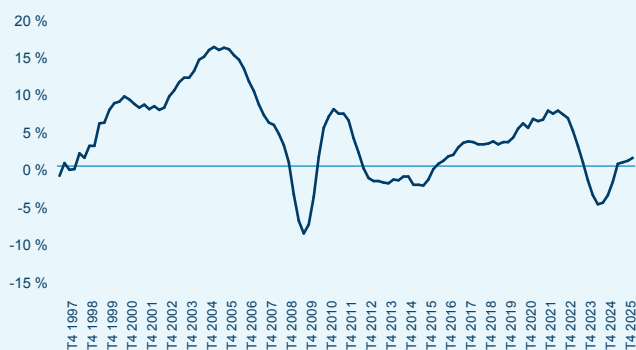
En millions d'euros. Hors transaction Icade Santé en 2023.

Source : CBRE Research (février 2026)

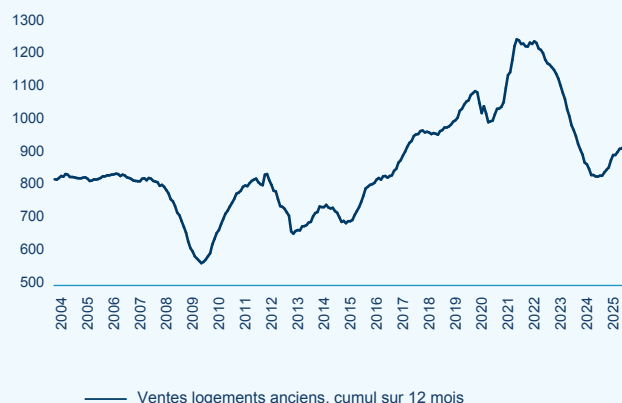
- En France, près de 500 millions d'€ (dont près de 50 % d'EHPAD) ont été investis en immobilier de santé en 2025, en légère hausse sur 1 an et ce qui reste inférieur à la moyenne décennale.
- Les taux de rendement prime sont globalement stables sur la période, avec par exemple un taux de rendement prime pour les cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique) à environ 5,5 % en fin d'année.

## Résidentiel - France

### Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



### France - Vente de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS

- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10 % sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million).
- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et à une reprise de la production de crédits à l'habitat.
- Au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1 % sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres) et géographique.

## Convictions et Perspectives économiques 2026 - Europe

Si des tendances comme la diversification des investissements par classes d'actifs immobiliers ou la grande segmentation des marchés immobiliers devraient se poursuivre, les perspectives de 2026 sont désormais très dépendantes de l'évolution du conflit en Iran et de ses répercussions sur les prix de l'énergie, l'inflation et les taux d'intérêt. Ce contexte renforce l'incertitude déjà significative et peut augmenter l'attentisme. Le conflit a des impacts « stagflationnistes » (ralentissement ou stagnation économique et stimulation de l'inflation). L'inflation plus élevée que prévue (via le coût de l'énergie notamment) devrait favoriser l'indexation des loyers des baux en cours, qui était ralentie voire négative pour certains trimestres de 2025.

Dans la lignée des dernières années, les actifs à sous-jacents démographiques comme la santé ou le résidentiel devraient continuer à attirer les investisseurs. Deux scénarii principaux sont actuellement envisagés : un choc temporaire et un choc prolongé.

Dans le cas du choc temporaire, l'inflation serait plus élevée quelques mois avant de se normaliser. Dans ce cadre les impacts sur la croissance économique et les marchés immobiliers resteraient dans l'ensemble limités, laissant envisager la poursuite de la hausse des volumes investis en immobilier. Il faudra rester attentif au positionnement des investisseurs quant aux écarts entre taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans et taux immobiliers, déjà réduits sur certains marchés comme les bureaux prime franciliens. Les marchés locatifs, resteraient très segmentés et la demande locative serait contrainte par la croissance économique modeste mais favorisée par la résilience de l'emploi. Malgré des reports observés vers des actifs et localisations plus abordables, une hausse des loyers prime bureaux est envisagée. En Ile-de-France, les marchés resteraient très segmentés y compris pour les loyers, et l'offre de bureaux devrait rester dans l'ensemble assez abondante en l'absence de fort rebond attendu de la demande placée ; si cela se confirme, le taux de vacance pour les bureaux franciliens ne devrait pas diminuer en 2026.

Dans l'autre scénario, l'inflation serait plus persistante, amenant à des effets de second tour comme des pressions haussières sur les salaires et une augmentation des anticipations d'inflation. Dans ce scénario, la possibilité de voir les banques centrales remonter leurs taux d'intérêt pour combattre l'inflation est accrue. Ce scénario apparaît davantage adverse pour l'immobilier avec un risque plus élevé de hausse des taux de rendement et pouvant impacter négativement les prix des actifs selon les anticipations et le comportement des investisseurs. Ce scénario est également moins favorable aux dynamiques locatives et de volumes investis que le scénario de choc de court terme.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, CBRE Recherche, Immostat, In Extenso Tourisme Culture et hôtellerie, IGEDD, Insee (2025 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.
- 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.
- Quartiers centraux des affaires** : locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.
- Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible.
  - Les **loyers prime** sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.
  - Les **taux de rendement prime** : taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.
- Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

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

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


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

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

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

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

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



Le Fonds **OPCIMMO a obtenu le Label ISR en juin 2021** en satisfaisant à l'ensemble des exigences du Label ISR. La fin du premier cycle de labellisation (durée de 3 ans) est intervenue en juin 2024.

Le certificateur a validé le renouvellement du label ISR pour trois ans supplémentaires, les objectifs fixés en 2021, en début de cycle, ayant été atteints. Le Fonds Opcimmo s'engage donc dans ce nouveau cycle de 3 ans (2024 - 2027) à démontrer l'atteinte de nouveaux objectifs, à savoir atteindre a minima la note seuil de 53/100 pour la poche dite Best in Progress (note mise à jour suite à l'évolution de la méthodologie de notation), maintenir la note initiale de la poche Best In Class et surperformer aux moins deux des neuf indicateurs de performance ESG à horizon 2027.

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

- Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.
- Elles visent respectivement à instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables au point de vue environnemental.

Une dernière catégorie s'y ajoute pour répondre aux exigences de la Loi française Climat & Résilience<sup>(5)</sup> du 22 août 2021 et plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de mise en 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

En décembre 2021, Amundi a présenté son plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- Renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- Mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- Aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

**En 2025, Amundi atteint les ambitions Climat** définies par cette stratégie quant à **l'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité**, au travers notamment :

- D'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
- De formation des administrateurs,
- De réduction des émissions de GES des opérations directes,
- Ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de ses clients sur les enjeux climatiques.

**L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers**, avec :

- Le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reporting clients,
- Ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.

**L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises**, qui a abouti à une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi de 2026.



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

Amundi Immobilier se distingue par son engagement responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.

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

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

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



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

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

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

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



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

L'OïD 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'OïD 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'OïD :

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

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

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

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

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

### 2. La notation des actifs du Fonds OPCIMMO

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

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

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

- Environnement 1
- Social 2
- Gouvernance 3

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

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

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

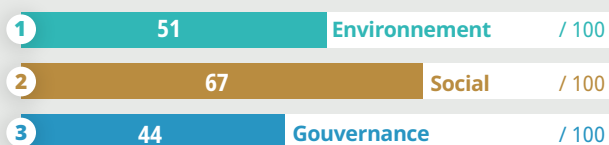
- 1. A l'acquisition :** elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
  - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation du bien immobilier en tant qu'actif :
    - **"Best in Progress"**, c'est-à-dire comme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

#### • Score ESG du Fonds OPCIMMO

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

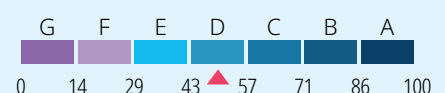
Ainsi au 31/12/2025, OPCIMMO obtient le score ESG global de 53/100. Les actions d'amélioration des notes ESG des immeubles seront déployées au cours des années 2026 et 2027.

#### Performances Environnementale, Sociale et Gouvernance



Score ESG **53/100**

Score ESG du fonds



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

Après analyse du portefeuille, compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce 1<sup>er</sup> cycle et de la nouvelle méthodologie de notation, de nouveaux objectifs ont été définis pour les 3 années suivantes. L'ensemble des composantes du Label ISR a été revu par l'auditeur qui a reconduit le Label.

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

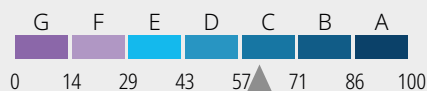
Pour rappel, la poche Best in Progress est composée des immeubles affichant une note inférieure à 53/100 lors du lancement du nouveau cycle de labellisation (juin 2024). Ainsi l'objectif sera de faire progresser la note moyenne de la poche Best in Progress pour qu'elle atteigne ou surpasse la nouvelle note seuil en 2027.



### Les actifs dits Best in Class

#### **bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.**

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



Au 31/12/2025 la note moyenne de la poche Best In class est de 59 /100

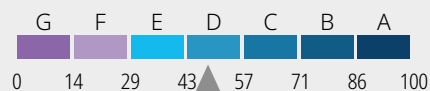
Le poids de la poche Best In Class dans le portefeuille est de 59,3 %



### 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.



Au 31/12/2025 la note moyenne de la poche Best In Progress est de 44 /100

Le poids de la poche Best In Progress dans le portefeuille est de 40,7 %

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

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

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

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

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

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

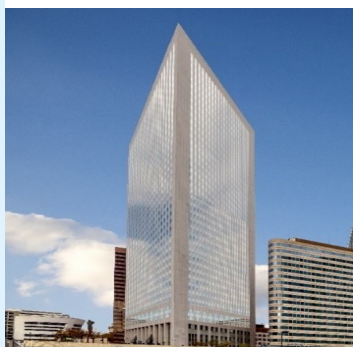
#### Tour Egée

9-11 Allée De l'Arche  
92400 Courbevoie



Bureaux  
53 121 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**71/100**  
au 31/12/2025



#### Environnement : 68/100

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

#### Social : 88/100

**Accessibilité PMR\* :**  
Les espaces de travail mais également sanitaires, cafétéria sont totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

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

#### Gouvernance : 59/100

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

\*Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)

#### Tour Majunga

10 rue Delarivière Lefoullon  
92800 Puteaux



Bureaux  
57 105 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**68/100**  
au 31/12/2025



#### Environnement : 69/100

**Eau :**  
Les équipements fournissant de l'eau aux utilisateurs de l'immeuble sont en majorité qualifiés d'hydro-économiques pour permettre de limiter les consommations d'eau.

#### Social : 73/100

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

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

#### Gouvernance : 59/100

**Certification :**  
L'immeuble bénéficie de plusieurs certifications environnementales pour qualifier à la fois la conception de l'immeuble mais également l'exploitation : HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et BREEAM In-Use Excellent

## ORA

9 rue Emile Borel  
75017 Paris



Bureaux  
26 304 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**66/100**  
au 31/12/2025



Environnement : 65/100

### Energie :

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

Social : 69/100

### Accessibilité PMR :

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

Gouvernance : 63/100

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

## Evidence -ZAC des Docks Saint-Ouen - N8A

ZAC Docks Parcelle N8  
93400 Saint-Ouen



Bureaux  
15 677 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**65/100**  
au 31/12/2025



Environnement : 60/100

### Performance Energie/Carbone :

L'immeuble affiche une performance énergétique et carbone satisfaisante.

Social : 80/100

### Santé et bien-être des occupants

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

Gouvernance : 59/100

### Engagement des parties prenantes :

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

### Accessibilité PMR :

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

## Evidence -ZAC des Docks Saint-Ouen - N8B

ZAC de Docks Parcelle N8  
93400 Saint-Ouen



Bureaux  
20 311 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**63/100**  
au 31/12/2025



Environnement : 58/100

Dès sa conception, l'immeuble a intégré les enjeux énergétiques. Ainsi, après plusieurs années d'exploitation, ses qualités intrinsèques permettent de maintenir un niveau de consommation énergétique performant. La qualité de la gestion — notamment l'optimisation de l'utilisation des équipements — contribue également à ce niveau de performance.

Social : 80/100

### Santé et bien-être des occupants

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

### Accessibilité PMR :

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

Gouvernance : 58/100

### Certifications :

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

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

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

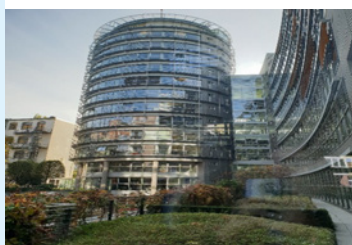
## Valentinshof

Caffamachereihe 8-10  
20355 Hamburg Allemagne



Bureaux  
17 660 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**31/100**  
au 31/12/2025



Environnement : 23/100

### Biodiversité :

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

### Eau :

Des équipements hydro-économiques pour limiter les consommations d'eau permettraient d'améliorer la note de l'immeuble.

Social : 47/100

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

Gouvernance : 32/100

### Engagement des parties prenantes :

Favoriser la diffusion des engagements responsables d'Amundi Immobilier via l'intégration de clauses ESG dans le contrat des prestataires intervenant dans l'immeuble.

## Via del Corso

119-121 Rome Italie



Commerce  
815 m<sup>2</sup>

Score ESG  
32/100

au 31/12/2025



Environnement : 29/100

### Eau :

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

### Déchets :

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

Social : 37/100

### Mobilité douce :

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

Gouvernance : 34/100

### Engagement des parties prenantes :

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

## Neopark Warsaw

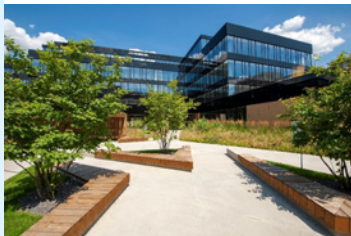
Cybernetyki 10 / Wynalazek 1  
02-677 Varsovie Pologne



Bureaux  
24 621 m<sup>2</sup>

Score ESG  
32/100

au 31/12/2025



Environnement : 17/100

### Energie :

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

### Eau :

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

Social : 55/100

### Mobilité douce :

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

Gouvernance : 41/100

### Engagement des parties prenantes :

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

## Zalando Lahr

Einsteinalle, no.26,  
77933 Lahr Allemagne



Logistique  
130 445 m<sup>2</sup>

Score ESG  
35/100

au 31/12/2025



Environnement : 28/100

### Energie :

Le suivi des consommations énergétiques pourrait être optimisé via une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB (Gestion Technique du bâtiment).

### Déchets :

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

Social : 40/100

### Transports :

L'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques permettrait une mobilité plus respectueuse de l'environnement

### Accessibilité PMR :

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

Gouvernance : 46/100

### Contrats :

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

# Allianz Building

Kapstadtring 2  
22297 Hamburg Allemagne



Bureaux  
41 256 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**35/100**

au 31/12/2025



Environnement : 24/100

### Eau :

L'installation d'un dispositif de récupération d'eau de pluie pour un usage sur site (arrosage, chasses d'eau, incendie, etc.) permettrait de maîtriser cette consommation.

### Déchets :

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

Social : 68/100

### Transports :

L'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques pourrait renforcer une mobilité plus respectueuse de l'environnement

Gouvernance : 27/100

### Contrats :

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

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

# Cœur Défense

100 Esplanade du Général de Gaulle  
92400 Courbevoie



Bureaux  
182 766 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**61/100**

au 31/12/2025



Environnement : 59/100

### Energie/Carbone :

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

Social : 79/100

### Mobilité douce :

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

Gouvernance : 46/100

### Engagement des parties prenantes :

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

## Tour Hekla

Rose de Cherbourg  
92800 Puteaux



Bureaux  
73 303 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**62/100**  
au 31/12/2025



### Environnement : 63/100

#### Performance Energie/Carbone :

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

### Social : 67/100

#### Transports :

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

### Gouvernance : 54/100

#### Engagement des parties prenantes :

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

## 88 North

Riesstraße 8-26  
Munich Allemagne



Bureaux  
49 517 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**60/100**  
au 31/12/2025



### Environnement : 62/100

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

### Social : 73/100

#### Mobilité douce :

L'immeuble offre aux utilisateurs la possibilité de rejoindre leurs espaces de travail à vélo grâce à l'aménagement de stationnements pour vélos mais également des vestiaires et des douches. L'immeuble a mis en place 189 racks à vélo à l'extérieur et au sous-sol d'une capacité totale permettant d'accueillir environ 278 vélos. Il est également prévu d'installer 20 racks à vélos supplémentaires à l'extérieur.

### Gouvernance : 41/100

#### Certification :

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

## Fitzwilliam 28

28 Fitzwilliam Street, Dublin 2 Irlande



Bureaux  
12 577 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**55/100**  
au 31/12/2025



### Environnement : 57/100

#### Gestion de l'eau :

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

#### Gestion des déchets :

Un composteur est mis à disposition des occupants.

#### Pollution :

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

### Gouvernance : 49/100

#### Biodiversité :

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

### Social : 56/100

#### Accessibilité PMR :

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

#### Santé et bien-être :

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

#### Transports :

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

## Pétrusse

24-26 Boulevard d'Avranches  
Luxembourg



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

Score ESG  
**52/100**  
au 31/12/2025



### Environnement : 52/100

#### Energie/Carbone :

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

### Gouvernance : 41/100

#### Résilience :

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

#### Biodiversité :

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

### Social : 62/100

#### Transport :

Installation de bornes de recharge pour véhicule électrique pour favoriser les déplacements moins générateurs de carbone. La localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun. Par ailleurs, des dispositifs de stationnement de vélos sont disponibles favorisant ainsi la mobilité douce.

#### Engagement des parties prenantes :

Agir sur la chaîne de valeur pour diffuser les engagements ESG.

### III - Le suivi de l'engagement ISR du Fonds OPCIMMO en 2025

#### 1. Les neuf indicateurs ESG suivis sur OPCIMMO

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

Dans le cadre de sa politique ISR, le Fonds suit plus spécifiquement 9 indicateurs qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation du score ESG.

Cette notation concerne 100 % des actifs immobiliers contrôlés par Amundi immobilier (hors exceptions dûment justifiées auprès du certificateur).

Sur ces 9 indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance, sont indiquées la note obtenue par OPCIMMO et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

- Pour les 2 premiers enjeux, la référence est celle de l'index énergétique et carbone Deepki, comparateur international des performances ESG des actifs "réels".
- Pour les 7 enjeux suivants, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

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

#### Notes obtenues au 31/12/2025 par OPCIMMO sur les 9 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance

A noter : L'indice de référence (Deepki, GRESB ou interne) est le même sur les trois années du cycle.

Les indicateurs de deux enjeux (Énergies Renouvelables, Potentiel d'accueil de la biodiversité) communiqués en 2024 ont été modifiés dans le présent rapport suite à la revue qualité du fournisseur de données).

#### 1 Enjeu énergétique



**150 kWh/m<sup>2</sup> par an en 2025**  
(158 kWh/m<sup>2</sup> par an en 2024)  
Note OPCIMMO

**163 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 31/12/2025, la moyenne des performances énergétiques des immeubles d'OPCIMMO est de **150 kWh/m<sup>2</sup> par an**. Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index DEEPMI, attribue une performance énergétique de 163 kWh/m<sup>2</sup> par an. Le Fonds OPCIMMO est donc plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index DEEPMI.

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

Enjeu énergétique	2024	2025
Performance du Fonds	158 kWh/m <sup>2</sup> par an	150 kWh/m <sup>2</sup> par an
Indice de référence Deepki 2024	163 kWh/m <sup>2</sup> par an	163 kWh/m <sup>2</sup> par an

#### 2 Enjeu carbone



**26 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an en 2025**  
(31 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an en 2024)  
Note OPCIMMO

**33 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence Index  
énergétique Deepki\*

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

► Au 31/12/2025, la moyenne des performances carbonées des immeubles d'OPCIMMO est évaluée à **26 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an**. Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index DEEPMI attribue une performance carbone de 33 kgCO<sub>2</sub>/m. et par an. Le Fonds OPCIMMO est donc comme pour la performance énergétique, plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index DEEPMI.

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

Enjeu carbone	2024	2025
Performance du Fonds	31 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	26 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an
Indice de référence Deepki 2024	33KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an	33KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an

### 3 Enjeu mobilité



**84/100**

(84/100 en 2024)

Note OPCIMMO

**78**

Note référence  
Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

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

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

**Le Fonds obtient la note de 84/100 :** l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé.

Enjeu mobilité	2024	2025
Performance du Fonds	84	84
Index de référence interne 2024	78	78

### 4 Enjeu Parties Prenantes



**73/100**

(68/100 en 2024)

Note OPCIMMO

**78**

Note référence  
Amundi Immobilier

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

La note de 73/100 à l'échelle du Fonds OPCIMMO traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers. Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier. Amundi Immobilier a engagé un dialogue avec l'ensemble des property managers au cours de l'année écoulée.

EnjeuParties Prenantes	2024	2025
Performance du Fonds	68	73
Index de référence interne 2024	78	78

### 5 Enjeu Énergies Renouvelables



**47/100**

(47/100 en 2024)

Note OPCIMMO

**38**

Note référence  
Amundi Immobilier

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

La note de 47 obtenue sur le Fonds OPCIMMO traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :

- Souscription à un contrat d'énergie verte,
- Mise en place d'un moyen de production,
- Autoconsommation sur site,
- Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une faible partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points.

Enjeu Energies renouvelables	2024	2025
Performance du Fonds	47	47
Index de référence interne 2024	38	38

## 6 Enjeu Potentiel d'accueil de la biodiversité



**16/100**  
(16/100 en 2024)  
Note OPCIMMO

**15**  
Note référence  
Amundi Immobilier

- **Développement de la végétalisation des actifs en veillant à intégrer des considérations fortes sur la restauration de la biodiversité urbaine et/ou l'agriculture urbaine et/ou l'agrément des locataires.** Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des immeubles mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios. Cet objectif est engagé depuis plusieurs années par le Fonds. La note de 16/100 traduit un potentiel d'accueil faible. Plus la surface végétalisée d'un site est importante, plus un immeuble se voit attribué un nombre de points conséquent sur cet enjeu.

Enjeu Potentiel d'accueil de Biodiversité	2024	2025
Performance du Fonds	16	16
Index de référence interne 2024	15	15

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



**40/100**  
(38/100 en 2024)  
Note OPCIMMO

**42**  
Note référence  
Amundi Immobilier

- Cet indicateur vise à suivre la capacité de l'immeuble à proposer des bornes de recharges pour véhicules électriques. Le Fonds OPCIMMO atteint la note de 40/100, ce qui est donc inférieur à l'indice de référence fixé à 42/100. Au cours des prochaines années, des actions seront menées pour améliorer ce score.

Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge	2024	2025
Performance du Fonds	38	40
Index de référence interne 2024	42	42

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**68/100**  
(67/100 en 2024)  
Note OPCIMMO

**67**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Il exprime la mesure des risques établis sur chaque actif immobilier du Fonds et l'atteinte de mesure sur tous les actifs. OPCIMMO obtient une note de 68/100. Afin d'améliorer le niveau de cet indicateur, des plans d'adaptation aux changements climatiques pourront être défini pour les immeubles les plus exposés.

Enjeu résilience aux changements climatiques	2024	2025
Performance du Fonds	67	68
Index de référence interne 2024	67	67

## 9 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite



**80/100**  
(80/100 en 2024)  
Note OPCIMMO

**73**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite	2024	2025
Performance du Fonds	80	80
Index de référence interne 2024	73	73

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

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

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

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

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

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

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

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

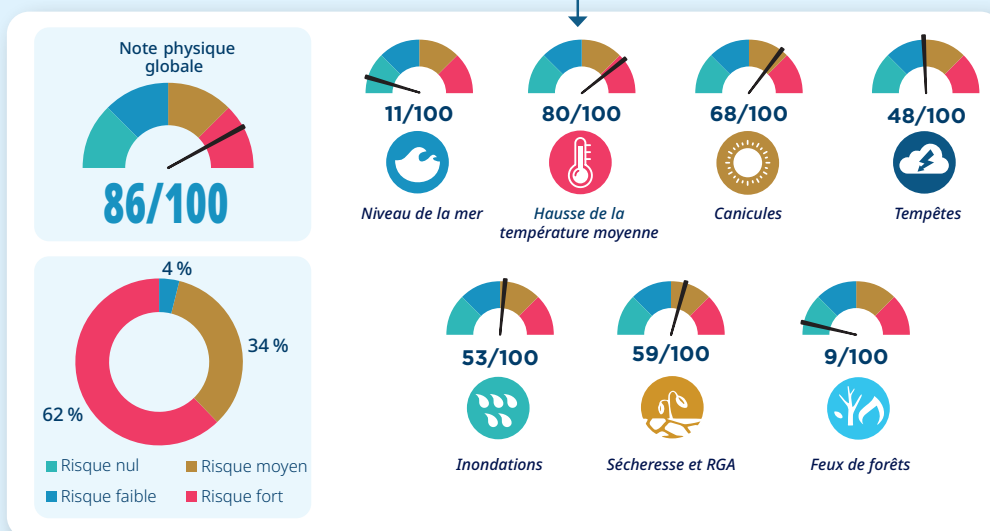
**OPCIMMO a un risque fort.**

**2** Le risque de la hausse de température est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques climatiques identifiés dans ce tableau pour obtenir la note finale de 86/100.

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

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

**Il s'agit ici du risque de la hausse de la température évalué à 80/100.**



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

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

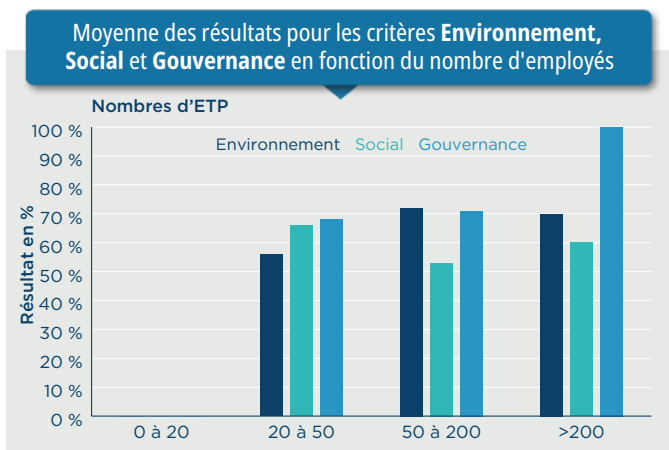
**Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier** (<https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>)

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

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

Le graphique ci-après représente le résultat moyen des gestionnaires pour les critères Environnement, Social et Gouvernance.

Les gestionnaires ont été répartis en quatre catégories selon le nombre de salariés afin d'adapter les questionnaires d'évaluation. Ainsi, les gestionnaires de bien de plus de 200 salariés affichent des engagements ESG plus significatifs en raison de la structuration de service dédié à ces enjeux.



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

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

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	20	20	100 %
Facility Manager	72	80	90 %
Promoteurs	NC	NC	NC

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

(1) Gestionnaire immobilier.

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

## AU POSTE DE TRAVAIL

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

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

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



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

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

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

## À LA PHOTOCOPIEUSE

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

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



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

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

### COMMENT AGIR ?

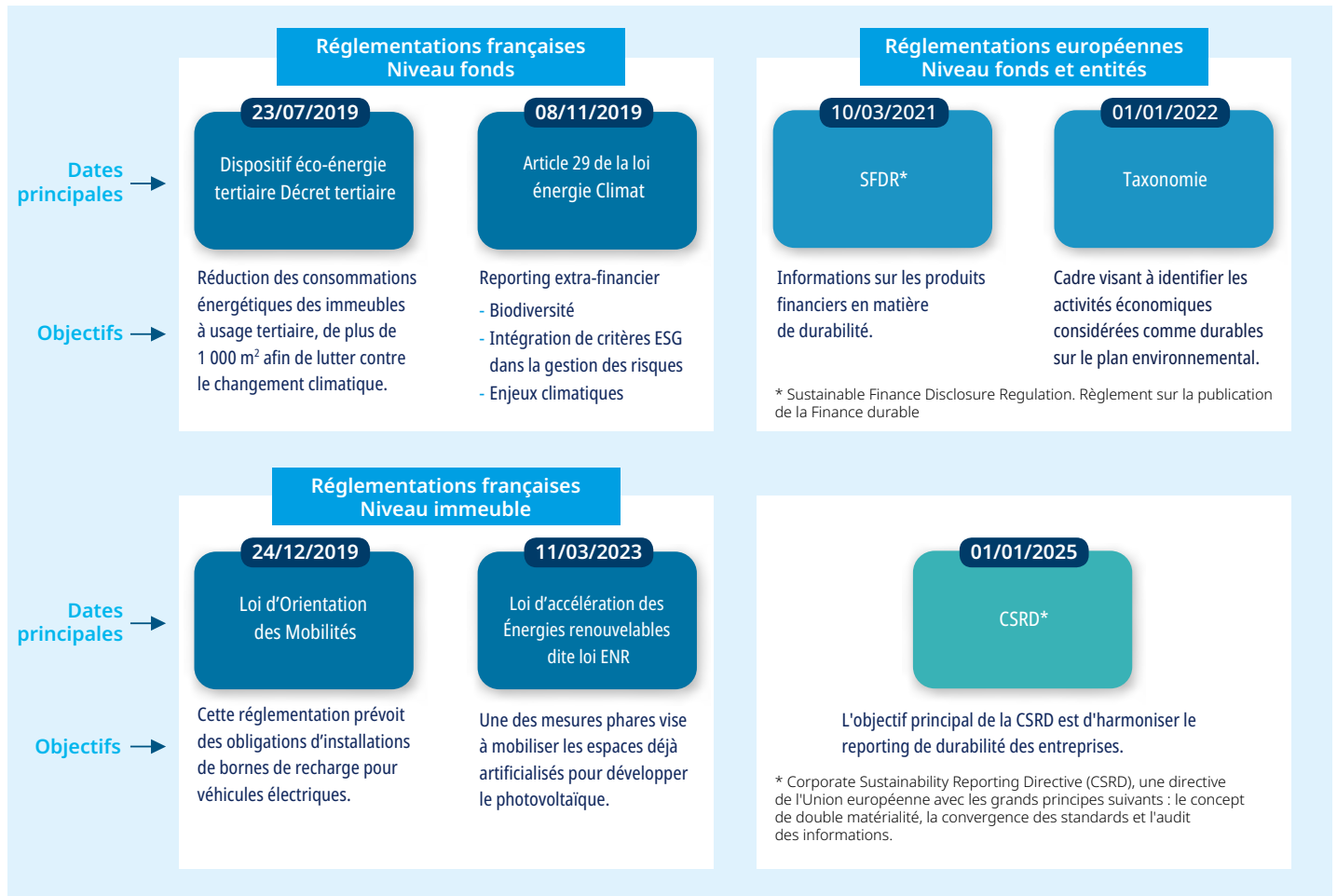
- > **Paramétrer la mise en veille**
  - > **Privilégier les impressions en N&B**
  - > **Limiter le volume d'impression :** impressions recto verso et si possible plusieurs pages par feuille A4.
  - > **Utiliser du papier recyclé.**
  - > **Éviter les erreurs d'impression :**
- utiliser le mode "Aperçu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

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

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

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

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



### 1. Dispositif éco-énergie tertiaire

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

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

Les actions associées sont en cours de déploiement depuis 2024 et s'étaleront sur plusieurs exercices.

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

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier s'appuie sur des partenaires spécialisés afin de déployer une stratégie ESG et climat cohérente avec ses ambitions.

Le Fonds affirme son ambition de réduire ses émissions de gaz à effet de serre et renforce, chaque année, son dispositif de suivi et de pilotage. La collecte ainsi que la qualité des données énergétiques ont été significativement améliorées au niveau des actifs immobiliers, notamment grâce à l'extension des outils facilitant avec l'accord des locataires la récupération automatique des données auprès des fournisseurs d'énergie et à l'intégration automatisée des données via une plateforme dédiée. Ces évolutions permettent d'établir un indicateur carbone consolidé, audité dans le cadre du Label ISR. Publié chaque année, cet indicateur confirme une dynamique continue de réduction des émissions carbone du parc immobilier.

Dans le cadre de cet objectif de décarbonation du parc immobilier, un projet structurant a été engagé en fin d'année 2025. Amundi Immobilier s'est engagé sur le plan opérationnel en lançant un programme d'étude de déploiement de panneaux photovoltaïques (toitures et ombrières de parking) et de bornes de recharge sur 82 actifs. À terme, plus de 1 130 points de charge devraient être installés et le potentiel photovoltaïque mobilisé devrait dépasser 60 MWh, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 9 200 foyers français. Ce déploiement, financé principalement via des modèles innovants de tiers investissement ou de location de services, contribue à accélérer la décarbonation des portefeuilles tout en respectant les exigences réglementaires applicables à l'immobilier.

Parallèlement, Amundi Immobilier s'est engagé, en tant que membre fondateur, dans le programme de recherche BIG (Biodiversity Impulsion Group - <http://biodiversity-impulsiongroup.fr/>), lancé fin 2021. Ce groupe de travail réunit différents acteurs de l'immobilier afin de construire un cadre commun d'analyse des impacts du secteur sur la biodiversité.

Les travaux menés ont permis d'identifier quatre axes principaux d'évaluation :

- La sensibilité écologique du site, qui mesure l'environnement naturel autour du bâtiment
- le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant
- l'impact sur les sols pour les projets en développement
- les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité, notamment en matière de rafraîchissement, de gestion des eaux pluviales, de santé et de bien-être.

Ces travaux ont conduit à la création de l'outil BIODI-BAT, mis à disposition sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil permet d'évaluer, bâtiment par bâtiment, différents indicateurs liés à la biodiversité et de

contribuer au pilotage d'une stratégie de préservation plus structurée.

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

- le coefficient d'emprise au sol ;
- la prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale ;
- et, depuis la mise à disposition de BIODI-BAT, l'évaluation du potentiel d'accueil de biodiversité des bâtiments.

Cette dernière dimension, désormais intégrée à la méthodologie de notation ESG d'Amundi Immobilier déployée en 2024, repose sur l'analyse :

- du bâti et de la structure ;
- des espaces extérieurs ;
- et des pratiques de gestion du bâtiment et de ses abords.

En étroite collaboration avec les Property Managers et grâce à la mise en œuvre de sa nouvelle méthodologie de notation, Amundi Immobilier a intégré plus de 250 actifs dans la plateforme BIODI-BAT en renseignant l'ensemble de leurs caractéristiques intrinsèques. Cette démarche permet de disposer d'une cartographie des enjeux de biodiversité à l'échelle du patrimoine.

Bien que les actifs présentent diverses caractéristiques — notamment en termes de localisation, de taille, de typologie de façade ou encore d'année de construction — plusieurs actions peuvent être mises en œuvre afin d'améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité, à l'échelle de l'immeuble puis du Fonds telles que :

- l'installation d'abris pour la faune adaptés aux espèces locales, tels que des nichoirs pour les passereaux, des gîtes pour les chauves-souris, des hôtels à insectes, des refuges pour les hérissons ou encore des abris pour les amphibiens, afin de favoriser l'hivernage, la résilience des espèces et la connectivité écologique ;
- la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, permettant de renforcer la disponibilité locale en eau douce, d'alimenter des zones humides temporaires et de créer des micro-habitats favorables à certaines espèces, notamment les amphibiens, les insectes aquatiques et les oiseaux ;
- la mise en place de dispositifs anti-collision sur les surfaces vitrées, afin de limiter les risques pour les espèces, en fortes périodes de migration.

L'analyse des résultats issus de BIODI-BAT, complétée par des audits écologiques, permettra de définir des plans d'action ciblés pour les immeubles du Fonds présentant les enjeux de biodiversité les plus significatifs.

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

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

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

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

## 4. Règlement Taxonomie sur les activités durables

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

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

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

# I - ANNEXE

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

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

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

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

● ● <input type="checkbox"/> Oui	● ○ <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : % <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 45,9 % d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques <b>qui sont</b> considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques <b>qui ne sont pas</b> considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> <b>ayant un objectif social.</b></li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables.</b>

# I - ANNEXE (SUITE)



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

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion.

Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit OPCIMMO s'est fixé une note dite « seuil » de 53/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du Fonds
<b>Best in Class</b>	≥ 53/100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
<b>Best in Progress</b>	< 53/100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour que la note moyenne pondérée de la poche best-in-progress atteigne ou dépasse la note seuil ou présente une progression de 20 points.

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, a minima, une démarche conforme aux exigences définies au critère 3.1 des critères de labellisation des fonds de gestion d'actifs mobiliers.

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

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

# I - ANNEXE (SUITE)

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

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

Amundi Immobilier a développé son propre processus de notation ESG interne.

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

### Les 14 piliers retenus sont les suivants :

#### Aspects environnementaux :

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

#### Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Sécurité

#### Aspects gouvernances :

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

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

## La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 53/100.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 9 indicateurs suivants au 31/12/2025 :

- 1 La performance énergétique  $\text{kwh/m}^2$  : 150  $\text{kwh/m}^2$
- 2 La performance carbone  $\text{kgCO}_2/\text{m}^2$  : 26  $\text{kgCO}_2/\text{m}^2$
- 3 Mobilités douces via la mise en place de racks à vélo : 84/100
- 4 Notation des Parties prenantes : 73 /100
- 5 Utilisation d'Energies renouvelables : 47/100
- 6 Projet de végétalisation (potentiel d'accueil de la biodiversité) : 16/100
- 7 Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge : 40/100
- 8 Enjeu Sécurité des usagers sur les actifs : 74/100
- 9 Résilience aux changements climatiques : 68/100

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

Enjeu énergétique (kwh/m <sup>2</sup> par an)	2024	2025
Performance du Fonds	158	150
<b>Enjeu carbone (KgCO<sub>2</sub> par an)</b>		
Performance du Fonds	31	26
<b>Enjeu mobilité (sur 100)</b>		
Performance du Fonds	84	84
<b>Enjeu Parties Prenantes (sur 100)</b>		
Performance du Fonds	68	73
<b>Enjeu Energies renouvelables (sur 100)</b>		
Performance du Fonds	47	47
<b>Enjeu Potentiel d'accueil de Biodiversité (sur 100)</b>		
Performance du Fonds	16	16
<b>Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge (sur 100)</b>		
Performance du Fonds	38	40
<b>Enjeu Sécurité des usagers sur les actifs (sur 100)</b>		
Performance du Fonds	73	74
<b>Résilience aux changements climatique (sur 100)</b>		
Performance du Fonds	67	68

# I - ANNEXE (SUITE)

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

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

### S'agissant de la poche immobilière :

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques 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 CO<sub>2</sub> qui n'appartient pas au dernier décile des entreprises du secteur (ne s'applique qu'aux secteurs à forte intensité), et
- avoir une diversité du conseil d'administration qui n'appartient pas au dernier décile des entreprises de son secteur, et
- être exempt de toute controverse en matière de conditions de travail et de droits de l'homme ;
- être exempt de toute controverse en matière de biodiversité et de pollution.

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

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

### S'agissant de la poche immobilière :

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

### S'agissant de la poche financière :

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

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

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

# I - ANNEXE (SUITE)



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

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

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



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

Au cours de l'exercice 2025, aucun nouvel investissement immobilier n'a été réalisé. Ci-dessous la liste des immeubles les plus importants en valeur au 31 décembre 2025.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025**

Immeuble	Typologie	Poids dans le portefeuille (%)	Pays
Cœur Défense	Bureaux	6,37 %	France
Tour Hekla	Bureaux	5,09 %	France
88 North Munich	Bureaux	4,70 %	Allemagne
Fitzwilliam 28	Bureaux	3,61 %	Irlande
Espace Pétrusse	Bureaux	3,41 %	Luxembourg

# I - ANNEXE (SUITE)

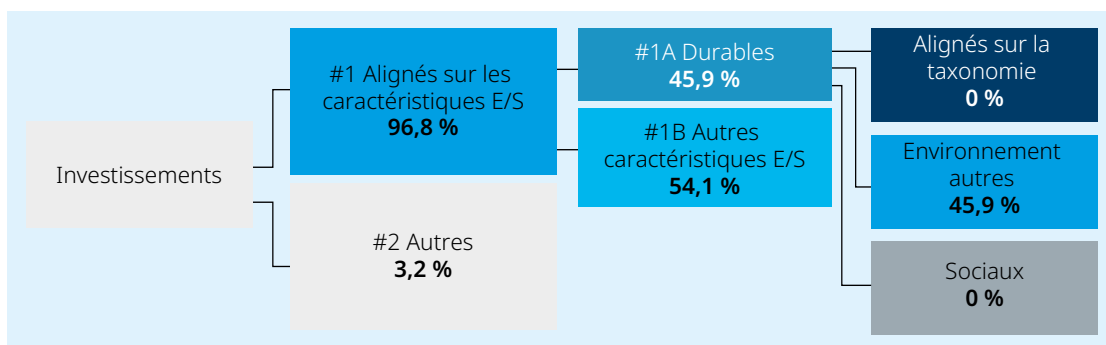


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

### Quelle était l'allocation des actifs ?

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.

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

Typologie	Poids dans le portefeuille (%)*
Bureaux	73,91 %
Commerces	9,55 %
Hôtel	6,87 %
Santé	5,51 %
Parc d'activité	3,19 %
Résidentiel	0,97 %

\*Données arrondies à 0,01 % près.

# I - ANNEXE (SUITE)

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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



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

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

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

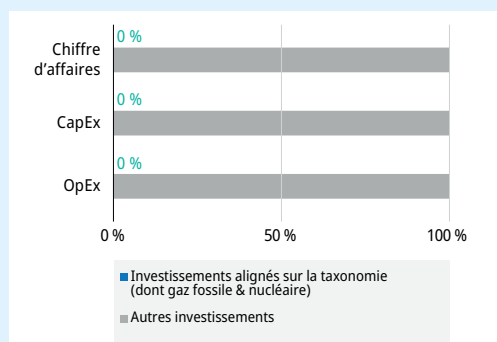
- Oui  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire  
 Non

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

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

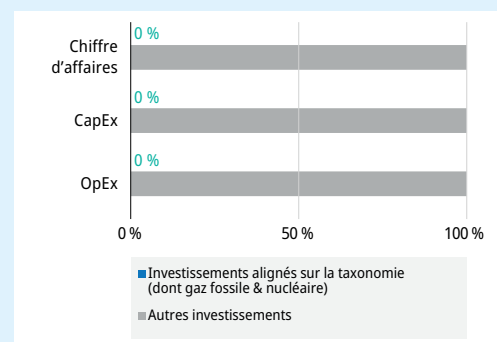
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses\*

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



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

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



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

# I - ANNEXE (SUITE)

## Les activités habilitantes

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

## Les activités transitoires

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

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

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

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

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



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



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

Parmi les investissements durables alignés sur les caractéristiques E/S, la part des investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie était de 34 % à la fin de la période.



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

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



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

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

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

# I - ANNEXE (SUITE)



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

Les indicateurs d'investissement durable sont suivis trimestriellement par les équipes de gestion et ESG afin de s'assurer que les engagements du 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.



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

## Liste des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

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

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

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

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

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

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

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

**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 2025 D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ

## A. Présentation du Groupe OPCIMMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### I. Les choix sectoriels

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

#### II. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Code de Transparence de la SPPICAV détaille le processus adopté. Il est consultable sur le site internet de la Société de Gestion ([www.amundi-immobilier.com](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 peut être composée, notamment, d'actions et de produits de taux qui seront présentés ci-après. La SPPICAV applique, sur sa poche financière, une stratégie fondamentale basée sur des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

La gestion intègre des critères ESG dans l'analyse et la sélection des actifs. L'analyse ESG est réalisée par l'équipe d'analystes ESG d'Amundi AM. Elle permet d'attribuer une notation ESG à chaque actif constitutif de l'univers d'investissement, afin de mesurer et de comparer les niveaux d'intégration des enjeux du développement durable au sein des entreprises ainsi que dans les systèmes institutionnels et les politiques publiques des Etats.

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

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

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

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

#### I. Actions

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

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

L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPC investis sur ces zones géographiques. Les actions représenteront de 0 à 29,4 % de l'actif de la SPPICAV.

## II. Produits de taux et trésorerie

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

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

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

## III. Ratio de liquidités

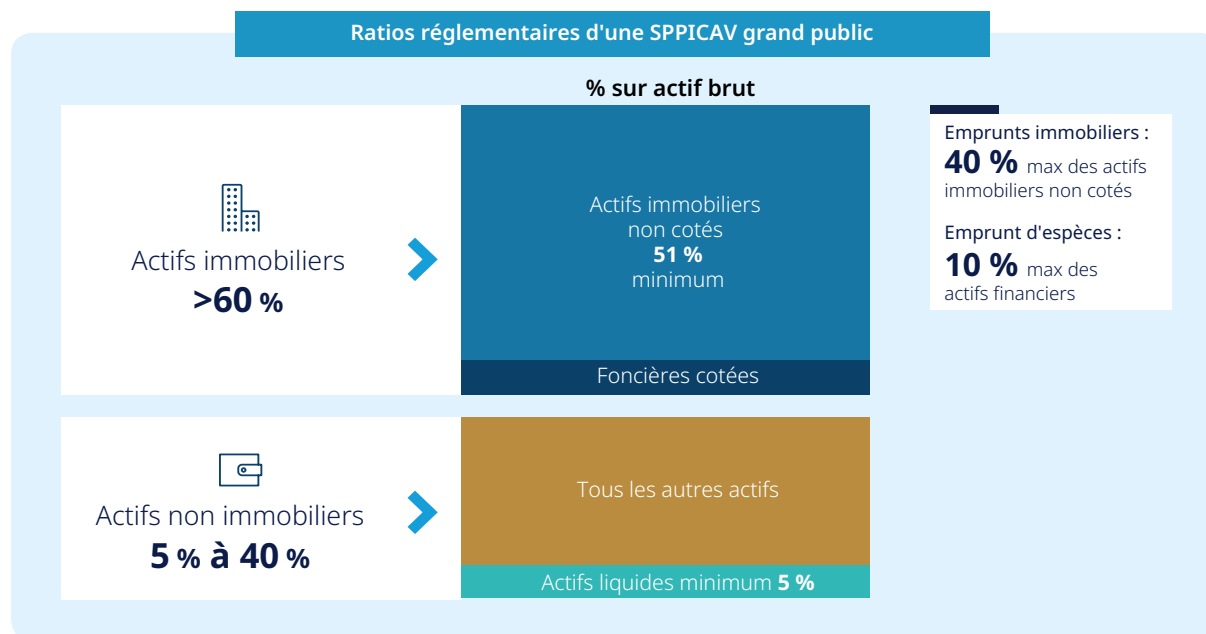
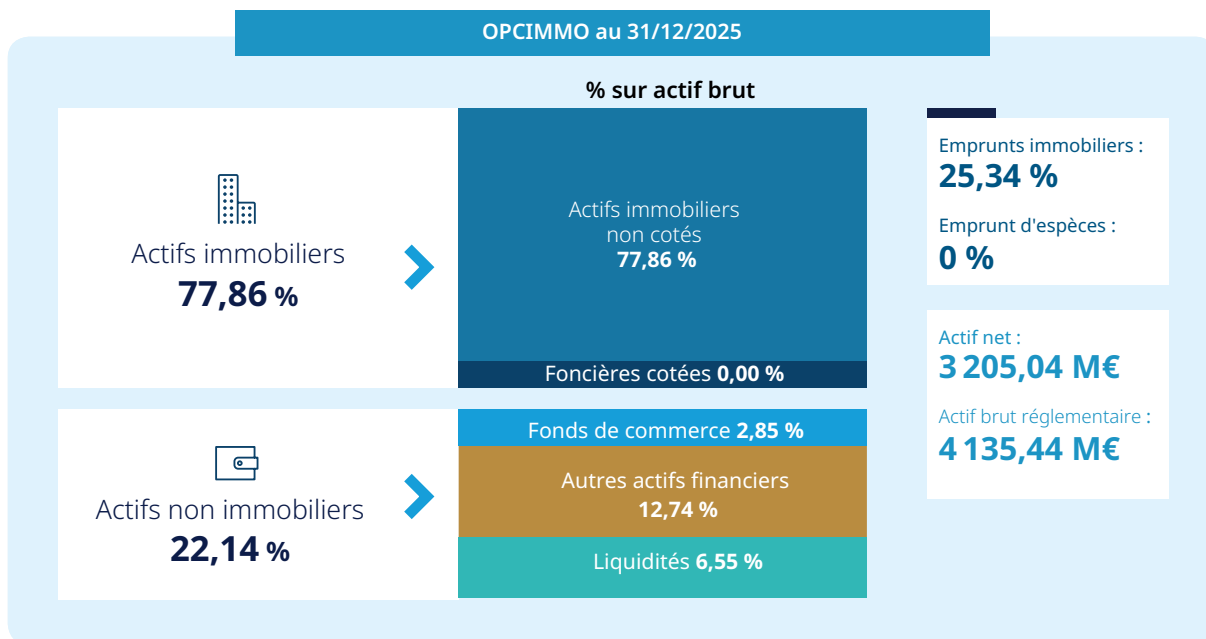
Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides (limités à 40 % de l'actif de la SPPICAV) tels que visés aux 8° et 9° de l'article L. 214-36 et R.214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

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

## IV. Autres actifs

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

#### 4. Comparaison du Fonds OPCIMMO au 31/12/2025 par rapport aux ratios réglementaires OPC I



## 5. Éléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2025 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 économiques, politique et financière est réparti sur plusieurs marchés distincts, qui ne sont pas impactés de la même manière par les secousses de ces différentes sphères,
    - dans la zone euro, les caractéristiques nationales de chaque Etat peuvent entraîner des réactions différentes aux décisions communautaires,
    - dans le cadre actuel d'une économie mondiale perturbée, les différentes économies présentent une plus ou moins bonne résistance des marchés immobiliers et financiers.
  - des marchés aux caractéristiques différentes :
    - investir à l'étranger permet l'accès à de meilleurs taux d'entrée (rendements),
    - les conditions de location peuvent se montrer plus favorables (ex : baux plus longs),
    - les volumes échangés peuvent être plus importants que ceux échangés sur le marché français : les opportunités sont plus nombreuses,
    - la transparence peut être accrue sur certains marchés.
- La diversification sectorielle :

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

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

## 6. Événements significatifs de l'exercice 2025

La performance d'OPCIMMO en 2025, s'établit à +0,13 % dividendes réinvestis contre -8,13 % en 2024. Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (obligations et monétaires).

La poche immobilière enregistre une performance globale de +0,98 %. Nous avons constaté des baisses de valeur d'expertise plus ciblées et plus limitées que l'année passée mais les rendements locatifs, en légère augmentation par rapport à 2024, ont permis cette année de maintenir une performance immobilière positive.

La poche financière quant à elle, composée de fonds monétaires et obligataires courts (6 à 12 mois), présente une performance globale positive grâce à la bonne tenue du marché monétaire et obligataire sur l'année 2025 malgré les baisses de taux constatées au premier semestre.

Sur 2025, OPCIMMO a procédé à 2 arbitrages contribuant à la liquidité du fonds.

Pour rappel, le prospectus a été modifié en mai 2023 lors de l'Assemblée Générale afin d'intégrer la possibilité de mise en place d'un mécanisme de plafonnement des demandes de rachat en cas de circonstances exceptionnelles. Ce mécanisme n'a pas été mis en œuvre sur l'exercice 2025.

### Exposition immobilière

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 49,7 %, en Allemagne pour 22,2 %, au Pays-Bas pour 8,7 %, en Italie pour 4,9 % et dans les autres pays européens pour 14,5 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 73,9 % de bureaux, 9,6 % de commerces, 6,9 % d'hôtellerie, 5,5 % dans le secteur de la santé, 3,2 % de locaux d'activités et 1 % de résidentiel.

### Exposition financière

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

- Une poche taux qui affiche une performance de +2,80 % ;
- Une poche composée d'investissements monétaires, essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, avec une performance de +2,58 %.

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 ;
- A 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 2026

Pour l'année 2026 l'objectif du Fonds sera de maintenir sa diversification géographique et sectorielle.

Suite au renouvellement du label ISR en 2024, OPCIMMO poursuivra en 2026 le déploiement d'un plan ambitieux de valorisation de son portefeuille, en ligne avec ses objectifs ISR et le renouvellement de son label à la prochaine date anniversaire en 2027.

## B. Patrimoine immobilier du Fonds

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Mode de détention
<b>France</b>									
CAP 14	1	Paris - 75014	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	29/11/2011	100 %	Bureaux	7 996	Direct
Paris Saint Didier	1	Paris - 75016	16, rue des Belles Feuilles	1990	30/04/2013	31 %	Commerces	1 968	Indirect
Angoulême	1	Champniers 16430	Rue de l'Auvert - RN 10	1972	30/04/2013	31 %	Commerces	9 271	Indirect
Niort	1	Chauray - 79180	Route de Paris	2012	30/04/2013	31 %	Commerces	8 482	Indirect
Albertville	1	Albertville - 73200	70, rue de la Combe de Savoie	NC	30/04/2013	31 %	Commerces	9 832	Indirect
Atrium	1	Boulogne-Billancourt - 92100	6 place Abel Gance	1991	29/10/2015	40 %	Bureaux	22 188	Indirect
Ancelle	1	Neuilly-sur-Seine - 92200	2-8, rue d'Ancelle	2014	24/03/2016	25 %	Bureaux	17 717	Indirect
ORA	1	Paris - 75017	rue Emile Borel	2018	13/04/2016	25 %	Bureaux	26 399	Indirect
Tour Egée	1	Courbevoie - 92671	9-11 allée de l'Arche	1999	22/09/2016	50 %	Bureaux	52 529	Indirect
Le Stadium	1	Saint-Denis - 93210	266 avenue du Président Wilson	2003	22/09/2016	50 %	Bureaux	19 292	Indirect
Quai d'Orsay	1	Paris - 75007	53 Quai d'Orsay	1933	22/09/2016	50 %	Bureaux	9 070	Indirect
Saint-Mandé	1	Saint-Mandé - 94160	2 avenue Pasteur	2020	27/06/2017	50 %	Bureaux	20 756	Direct
Les Docks Marseille	1	Marseille - 13002	10 place de la Joliette	1858 - 2015	29/09/2017	50 %	Bureaux/ Commerces	60 887	Indirect
Evidence	2	Saint-Ouen - 93400	ZAC des Docks	2021	19/10/2017	24 %	Bureaux	35 745	Indirect
Cœur Défense	1	Courbevoie - 92400	90-102 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
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	47 216	Indirect
Coudray	1	Le Coudray-Montceaux - 91830	11 Rue des Haies Blanches	2020	16/07/2019	31 %	Parcs d'activités	52 585	Indirect
Louvres	1	Louvres - 95380	Zac de la Butte aux bergers	2020	17/07/2019	31 %	Parcs d'activités	28 274	Indirect
Westbridge	1	Levallois-Perret - 92300	194 avenue Anatole France	2021	20/10/2019	19 %	Bureaux	28 058	Indirect
Tango	38	Lyon - 69000	Multiple	NC	27/12/2019	20 %	Commerces/ Bureaux	71 744	Indirect
Jardins du Lou 3 et 4	2	Lyon - 69007	60 Avenue Tony Garnier	2019 - 2020	17/01/2020	100 %	Bureaux	7 208	Indirect
Curve	1	Saint - Denis 93000	Rue du Landy	2020	15/10/2020	100 %	Bureaux	22 373	Indirect
Le Havre	1	Le Havre - 76600	Port du Havre	2019	01/07/2020	31 %	Logistique	48 624	Indirect
Heudebouville	1	Heudebouville - 27400	ZAC Ecomarc III	2022	09/12/2020	31 %	Logistique	69 488	Indirect
Chaville	1	Chaville - 92370	1383 avenue Roger Salengro	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	5 895	Indirect

(1) Le référentiel des surfaces a été mis à jour et n'est pas comparable avec les surfaces communiquées dans le rapport annuel 2024

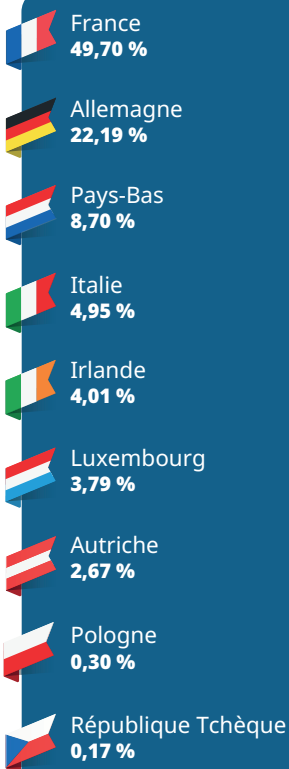
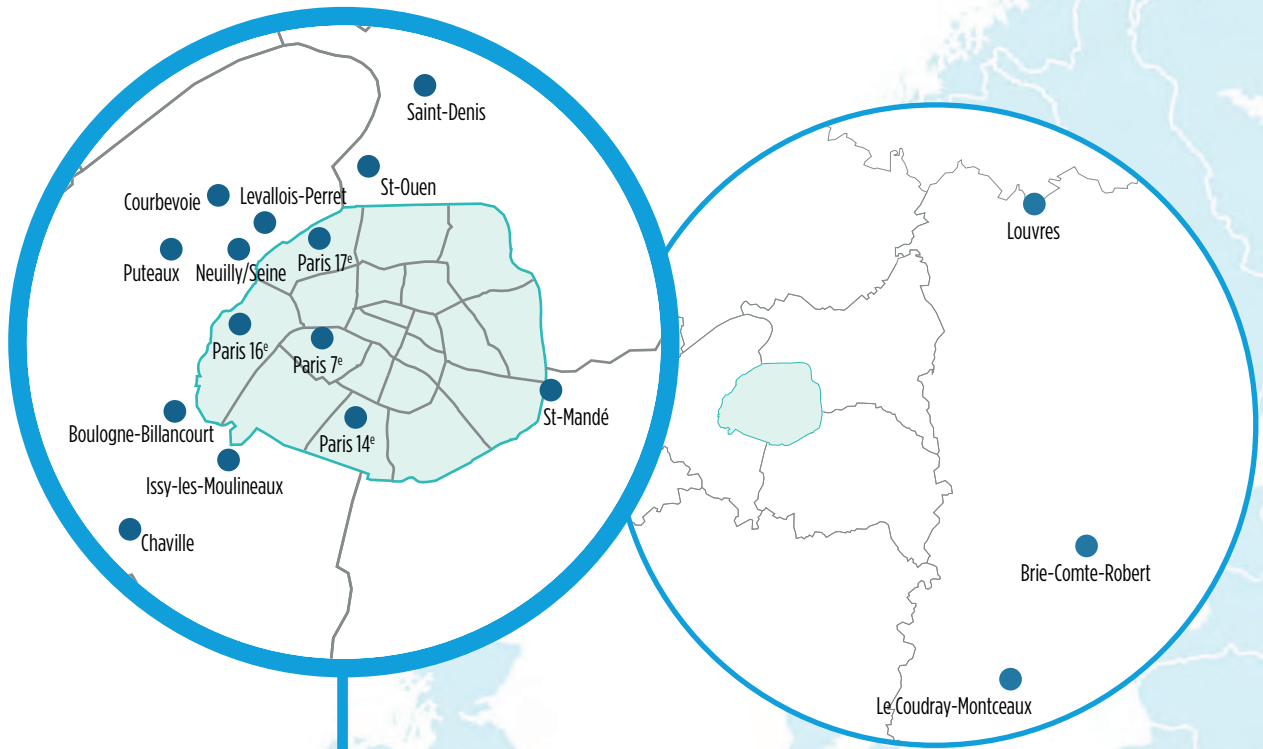
Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Mode de détention
Puteaux	1	Puteaux - 92800	111-115 rue Jean Jaurès	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	6 328	Indirect
Marcq	1	Marcq-en-Barœul - 59700	1002 avenue de la République	NC	23/12/2020	31 %	Commerces	10 642	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	10 894	Indirect
Villejuif B4	1	Villejuif - 94800	ZAC Campus Grand Parc	2025	21/12/2021	100 %	Bureaux	14 982	Indirect
<b>Allemagne</b>									
NierdernStrasse	1	Hambourg - 20095	Niederstrasse 10	1926	30/12/2013	100 %	Bureaux/ Commerces	4 266	Direct
88 north	1	Munich - 80992	Riesstrasse 16	2014	21/05/2015	89 %	Bureaux/ Commerces	49 646	Indirect
THA 50	1	Francfort - 60486	Theodor-Heuss-Allee 50	2003 - 2004	15/02/2016	51 %	Bureaux	31 933	Indirect
Rocket Tower	1	Berlin - 10969	Charlottenstrasse 4	1960 - 1990	01/02/2017	51 %	Bureaux/ Commerces	27 999	Indirect
Telekom Campus	1	Hambourg - 22297	Überseering 2	2016	31/03/2017	50 %	Bureaux	33 702	Indirect
Allianz	1	Hambourg - 22297	Kapstadtring 2	1966-1968	28/04/2017	50 %	Bureaux	45 844	Indirect
Schillerhaus	1	Frankfurt am Main - 60313	Schillerstrasse 18-22	2003	15/03/2019	100 %	Bureaux	12 731	Indirect
Valentinshof	1	Hambourg - 20355	Caffamacherreihe 8-10	2000	17/03/2019	100 %	Bureaux	17 769	Indirect
BBW 1 & 2	2	Francfort - 60487	Gräfstrasse 103-109 / Wildunger Strasse 7-9	2000	31/01/2018	10 %	Bureaux	37 032	Indirect
Zalando Lahr	1	Lahr - 77933	Einsteinallee 26	2016	01/03/2020	31 %	Logistique	130 435	Indirect
Grand Central	1	Frankfurt am Main - 60327	Adam Riese Strabe - 30	2020	27/11/2020	40 %	Bureaux	47 185	Indirect
<b>Pays-Bas</b>									
De Rotterdam	1	Rotterdam - 3072	Wilhelminakade 143 -179	2013	02/06/2016	30 %	Bureaux/ Commerces/Hôtel	88 160	Indirect
Atrium	3	Amsterdam - 1077 ZK	Strawinskylaan 3001	1970 - 2017	31/10/2017	25 %	Bureaux	59 787	Indirect
The Cloud	1	Amsterdam - 1097 DP	Meester Treublaan 7	1983 - 2017	15/12/2017	51 %	Bureaux	23 807	Indirect
Max & moore	1	Amsterdam	Asterweg 15	2022	21/07/2020	64 %	Bureaux	9 765	Indirect
<b>Autriche</b>									
QBC	1	Vienne - 1100	Canettistrasse 6-8	2017	08/06/2017	100 %	Hôtel	33 815	Indirect
<b>Luxembourg</b>									
Espace Pétrusse	1	Luxembourg - 2628	24-26 Bvd d'Avranches	2007	22/09/2016	100 %	Bureaux	20 224	Indirect

(1) Le référentiel des surfaces a été mis à jour et n'est pas comparable avec les surfaces communiquées dans le rapport annuel 2024

## 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	65	France	Participation	29/07/2016	20 %	Santé	598 233
ENZA RE	2	Berlin Allemagne, Pologne	Fonds ou équivalent	31/12/2014	24 %	Bureaux/Commerces/Hôtel	48 189
Realitni	1	Prague, République tchèque	Fonds ou équivalent	31/12/2015	19 %	Commerces	6 946
Nexus 2	2	Milan et Rome, Italie	Fonds ou équivalent	20/02/2018	100 %	Bureaux/Commerces	7 905
Fitzwilliam	1	Dublin, Irlande	Fonds ou équivalent	10/12/2021	100 %	Bureaux	12 599
Realti	n/a	Frankfurt, Allemagne	Fonds ou équivalent	28/01/2022	44 %	Bureaux	8 045

## Présence géographique en Europe



## 2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2025

Raison sociale	% de détention au 31/12/2025	% de détention au 31/12/2024	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2025	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2025	Activité de la filiale
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	148 552 811 €	25 117 393 €	-1 214 019 €	Détention de grandes surfaces en France
SCI HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	279 400 €	0 €	-23 381 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Colisée PropCo SAS	100,00 %	100,00 %	1 767 000 €	0 €	292 626 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	12 274 600 €	821 162 €	-4 261 638 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	78 800 000 €	13 281 355 €	5 049 317 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	13 000 000 €	7 920 133 €	-187 770 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	19,79 %	19,79 %	267 564 575 €	107 548 125 €	74 702 700 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
SCI SEO	50,00 %	50,00 %	51 817 600 €	34 488 205 €	1 211 154 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
SCI Uberseering	50,00 %	50,00 %	11 068 000 €	10 252 421 €	1 319 209 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SCI Parc Avenue	45,00 %	45,00 %	6 835 800 €	0 €	55 969 €	Immeuble cédé
SCI HoLD	20,00 %	20,00 %	154 481 357 €	80 371 401 €	-67 317 423 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Evi-Dance	23,50 %	23,50 %	18 869 000 €	8 441 224 €	-7 909 541 €	Détention de l'immeuble Evidence
SAS Joliette Bâtiments	50,00 %	50,00 %	1 781 406 €	15 840 816 €	-12 284 094 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Hekla	44,00 %	44,00 %	31 023 000 €	6 685 297 €	-1 801 664 €	Détention de l'immeuble Hekla
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00 %	27,00 %	8 086 916 €	7 820 343 €	3 549 872 €	Détention du Portefeuille TANGO
SAS Immomulti	100,00 %	100,00 %	1 000 €	0 €	-30 043 €	Détention de parts minoritaires de SCI
SCI ALICE	31,06 %	31,06 %	26 967 042 €	24 283 659 €	15 448 117 €	Détention du portefeuille STAR
SCI JLD3	100,00 %	100,00 %	7 441 000 €	1 366 006 €	85 358 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JLD4	100,00 %	100,00 %	3 779 500 €	761 103 €	-16 194 €	Détention de Jardin du lou 2
SCI George Landy	100,00 %	100,00 %	6 119 557 €	12 043 331 €	-3 765 980 €	Détention de l'immeuble Curve
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	100,00 %	10 000 €	0 €	-28 227 €	Structure vide
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	100,00 %	10 000 €	4 552 706 €	-80 470 €	Détention de l'immeuble Villejuif B4 (VEFA)
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	15 697 010 €	13 949 644 €	12 361 539 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	6 525 260 €	11 798 542 €	10 855 415 €	Détention du Portefeuille TANGO
SFF28	100,00 %	100,00 %	109 440 854 €	9 364 640 €	10 231 677 €	Détention de l'immeuble F28
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34 %	21,34 %	35 149 871 €	0 €	2 126 391 €	Détention des commerces I PETALI
Nexus 2	100,00 %	100,00 %	197 886 001 €	4 970 189 €	4 982 282 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
Max & Moore BV	64,00 %	64,00 %	100 €	3 489 608 €	1 624 376 €	Détention de l'immeuble Max & Moore
SCI West Bridge	19,42 %	19,42 %	15 292 000 €	4 490 000 €	-946 000 €	Détention de l'immeuble WestBridge
SCI MAHAJUNGA	8,00 %	8,00 %	151 052 860 €	27 430 862 €	-6 224 466 €	Détention de l'immeuble Majunga
Immo Invest HoldCo	100,00 %	100,00 %	9 648 201 €	0 €	9 743 083 €	Détention de BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALITNI
BOC Frankfurt Management S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	25 000 €	5 013 229 €	-15 193 811 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 S.à.r.l	94,00 %	94,00 %	12 500 €	0 €	-50 043 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Silizium PropCo	50,87 %	50,87 %	478 350 €	0 €	846 234 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
North I S.à.r.l	76,28 %	76,28 %	3 212 500 €	0 €	-712 410 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 212 500 €	0 €	-1 064 770 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	88,14 %	88,14 %	10 000 €	12 152 112 €	1 471 270 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	452 039 €	944 293 €	-139 133 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus

Raison sociale	% de détention au 31/12/2025	% de détention au 31/12/2024	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2025	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2025	Activité de la filiale
Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	362 304 €	1 348 874 €	362 907 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Rotenburg Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	565 192 €	649 676 €	-1 401 050 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Bad Urach Immobilien S.à.r.l	90,00 %	90,00 %	197 947 €	715 442 €	1 782 484 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Realitni 2	19,45 %	19,45 %	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
Amundi ENZA Real Estate	23,78 %	21,93 %	160 260 126 €	122 226 493 €	-33 949 525 €	Détention d'immeubles en Allemagne et en Pologne
Immo Invest HoldCo 2	100,00 %	100,00 %	21 581 097 €	0 €	-2 401 213 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany Nord 1 S.à.r.l, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomangement GmbH
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00 %	100,00 %	10 000 000 €	9 248 005 €	4 315 932 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 S.à.r.l	89,90 %	89,90 %	1 660 095 €	714 418 €	-2 506 428 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Immo Austria QBC S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	1 161 150 €	0 €	-91 758 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94 %)
QBC Beta SP Immomangement GmbH	100,00 %	100,00 %	35 000 €	23 952 €	-10 135 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6 %)
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	100,00 %	100,00 %	8 271 €	5 017 165 €	928 010 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00 %	100,00 %	2 500 190 €	0 €	-1 543 039 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l, Atrium Holding, Cloud Office Holding, Almudena, GC DBI S.à.r.l, GC DBII S.à.r.l et PISolutions - Amundi Realti
De Rotterdam PropCo Lux	30,00 %	30,00 %	12 600 €	28 674 908 €	-793 208 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum S.à.r.l	51,00 %	51,00 %	12 500 €	9 743 702 €	-3 644 414 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 S.à.r.l	50,00 %	50,00 %	1 625 000 €	7 657 122 €	-460 526 €	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding BV	25,00 %	25,00 %	40 018 004 €	32 316 118 €	5 840 754 €	Détention de l'actif Atrium
Cloud Office Holding B.V.	51,00 %	51,00 %	43 597 419 €	0 €	-2 054 648 €	Détention de Mister T Investment
Mister T Investment	51,00 %	51,00 %	12 500 €	9 616 427 €	5 807 270 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Almudena Holding	100,00 %	100,00 %	5 012 000 €	0 €	-760 349 €	Détention d'Accor Invest
Grand Railway I S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	1 625 000 €	6 917 579 €	1 574 632 €	Détention de Grand Central building B
Grand Railway II S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	1 945 000 €	7 976 203 €	559 864 €	Détention de Grand Central building A
PI Solutions - Amundi Realti	44,42 %	44,42 %	nc	nc	nc	Détention d'actifs immobiliers européens
Immo Invest HoldCo 5	100,00 %	100,00 %	12 597 660 €	0 €	-130 023 €	Détention de BBW 1 S.à.r.l, BBW 2, PropCo Ink, S.à.r.l, Caffamacherreihe Propco S.à.r.l, Schillerstrasse Propco S.à.r.l, Booktorkai Propco S.à.r.l, CBC Projekt GMBH, Mulernstrable et Hotel AM Kanzleram
BBW 1 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 1
BBW 2 S.à.r.l	10,10 %	10,10 %	nc	nc	nc	Détention de BBW 2
INK Hotel PropCo S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	2 618 060 €	0 €	-151 012 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Caffamacherreihe Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 793 285 €	4 982 677 €	487 645 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 238 204 €	5 280 311 €	-4 669 845 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco S.à.r.l	100,00 %	100,00 %	3 020 416 €	-125 735 €	-480 762 €	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
CBC Projekt GMBH	5,10 %	5,10 %	nc	0 €	nc	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Mulernstrable	5,10 %	5,10 %	nc	0 €	nc	Détention de l'immeuble Zalando
Hotel AM Kanzleram	5,10 %	5,10 %	nc	0 €	nc	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus

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

Néant.

### 4. Acquisitions

Au cours de l'année 2025, OPCIMMO n'a procédé à aucune acquisition d'actif.

### 5. Cessions

L'actif de bureaux allemand Nord 1 ainsi que le portefeuille d'actifs commerciaux allemands de Mosbach, Bad Mergentheim, Rotenburg et Bad Urach ont été cédés en 2025.

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	Date de cession	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
Nord 1	Francfort - 60327	Europa Allee 12-22	2010	29/10/2015	31/03/2025	90 %	Bureaux	23 151	Indirect
Bad Urach	Bad Urach - 72574	Seilerweg 2 + 4	2013	09/06/2016	31/10/2025	90 %	Bureaux/ Commerces	5 634	Indirect
Rotenburg	Rotenburg - 36199	Waldweg 5	2013	09/06/2016	31/10/2025	90 %	Commerces	8 696	Indirect
Mosbach	Mosbach - 74821	Gartenweg - An der Bachmühle 5	2015	09/06/2016	31/10/2025	90 %	Bureaux/ Commerces	7 785	Indirect
Bad Mergentheim	Bad Mergentheim - 97980	Johann-Hammer-Strasse 1 + 23	2013	05/07/2016	31/10/2025	90 %	Commerces	15 476	Indirect

### 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 (419 K€) et des frais d'expertise technique en raison de malfaçons dans le centre de remise en forme. Montant total réclamé 1,9 M€. Expertise en cours.
- Dans l'immeuble Mosbach, il existe deux contentieux différents :
  - Après la chute de dalles de béton du plafond du parking souterrain, l'entreprise a été incitée à réparer les dommages. L'entreprise de construction n'a pas donné suite à la demande, les travaux de réparation ont donc été effectués en urgence et l'entreprise de construction a été poursuivie en justice en dommages-intérêts. Deux locataires ont réduit le loyer pour la période pendant laquelle le parking souterrain n'était pas utilisable. L'entreprise de construction a également été poursuivie en réparation de ce dommage pour un montant de 173 K€. Les expertises se sont poursuivies cette année et l'expert a rendu son rapport. La procédure est terminée, la société bailleuse a perçu la somme de 100.000 € de la part de l'entreprise de construction.
  - La société de construction a engagé une procédure contre les propriétaires de l'immeuble dont Mosbach Immobilien fait partie, pour réclamer le paiement de 690 K€ au titre du reliquat du plan de travaux initial et 40 K€ au titre des travaux supplémentaires réalisés pour la réparation de fenêtres défectueuses. La procédure est toujours en cours. Les intérêts de retard réclamés par le demandeur sont élevés. Le montant total en risque pour la société Mosbach est de 1,29 M€. La procédure devrait se terminer dans le courant de l'année 2026.
- Dans l'immeuble des Docks de Marseille, il existe un contentieux avec un ancien locataire pour non-paiement des frais de remise en état des locaux. Somme réclamée : 5,4 M€. En attente de la position du preneur. Procédure toujours en cours.
- Dans l'immeuble parc avenue (Avenue de France), il reste un contentieux avec un locataire en impayé (impayé de 600 K€). Procédure en cours.
- Dans l'immeuble Curve (Saint Denis) : contentieux avec le commerce (impayé de 150 K€). Procédure en cours.
- Dans l'immeuble Steigenberger à Berlin, il existe un contentieux engagé par le bailleur à l'encontre de la société de travaux en raison de défaillances techniques de la pompe à chaleur et de divers problèmes d'humidité. Le montant en jeu s'élève à 1,4 M€. Une décision est attendue dans le courant de l'année 2026.
- Dans l'immeuble Cœur Défense : contentieux avec un ancien locataire sur le principe et le montant des travaux de remise en état. Expertise en cours (enjeux maximum : 11 M€).

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

## Les principaux baux signés en 2025

Durant l'année 2025, 158 baux ont été signés représentant une surface totale de 27 909 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 12 639 K€ en année pleine dont les principaux sont les suivants :

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Surface (m <sup>2</sup> )	Type	Loyer annuel (en quote part) HT/HC* (en K€)
<b>Ancelle</b>	2-8 rue Ancelle	Neuilly-sur-Seine	France	4 307	Bureaux	2 662
<b>Tour Majunga</b>	10 rue Delarivière Lefoullon	Puteaux	France	1 942	Bureaux	1 143
<b>Tour Majunga</b>	10 rue Delarivière Lefoullon	Puteaux	France	1 718	Bureaux	1 058
<b>Cœur Défense</b>	5-7 Esplanade de la Défense	Courbevoie	France	1 364	Bureaux	782
<b>Tour Hekla</b>	Rose de Cherbourg	Puteaux	France	1 223	Bureaux	691

\* Hors taxes / hors charges

## Les principaux travaux en 2025

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Nature	Montant en € (en quote part)
<b>Rocket Tower</b>	Charlottenstrasse 4	Berlin	Allemagne	Rénovation du système de stores en façade haute et remplacement des luminaires par des luminaires LED	2 488 202
<b>Neopark</b>	Cybernetyki 10	Varsovie	Pologne	Contribution travaux locataires	1 100 379
<b>Cœur Défense</b>	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Courbevoie	France	Travaux sur ascenseurs	785 947
<b>Espace Petrusse</b>	24-26 boulevard d'Avranches	Luxembourg	Luxembourg	Etudes pour la restructuration de l'immeuble	709 330
<b>Valentinshof</b>	Caffamacherreihe 8-10	Hambourg	Allemagne	Remplacement des plafonds rafraîchissants	499 892

## Retards éventuels sur travaux

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

## Installations classées

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

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

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

## C. Patrimoine financier

En 2025, la dynamique économique mondiale est restée solide malgré un contexte géopolitique tendu. Aux Etats-Unis, la croissance s'est maintenue, tandis que l'inflation est restée élevée et que la détérioration du marché du travail a conduit la Réserve Fédérale (Fed) à réduire ses taux en fin d'année. En Europe, la croissance s'est montrée résiliente et l'inflation a oscillé autour de 2 % : la Banque Centrale Européenne (BCE) a achevé son cycle de baisse au milieu de l'année. En Asie, la Chine a maintenu la trajectoire de croissance mais les pressions déflationnistes persistent, et au Japon la croissance s'est dégradée tandis que l'inflation demeure élevée. Les marchés actions mondiaux ont progressé, portés par le secteur technologique et les baisses de taux. Le dollar s'est affaibli, l'or a connu une année record et le pétrole a reculé.

Avec le retour de D. Trump au pouvoir, la politique économique américaine a été axée sur le rééquilibrage de la balance commerciale, la réindustrialisation, l'arrêt de la transition énergétique, l'arrêt des flux migratoires, une politique budgétaire expansionniste, et une pression forte sur les institutions fédérales (Réserve Fédérale, universités) et les institutions internationales. L'expérience du DOGE menée par E. Musk s'est avérée non conclusive entraînant peu de réductions de coûts effectives. Des annonces d'investissement étrangers importants en contrepartie de droits de douanes limités ont marqué la communication de la Maison Blanche tout au long de l'année. La politique douanière et l'arrêt des flux migratoires ont temporairement modifié la trajectoire baissière de l'inflation et tendu le marché du travail. Les Etats-Unis ont également connu le plus long shutdown de leur histoire (43 jours), qui a pris fin le 12 novembre. Malgré ce contexte incertain, la dynamique économique a été positive. Après une contraction du PIB de -0,5 % au 1er trimestre (en variation annuelle), la croissance a progressé de trimestre en trimestre pour atteindre un rythme supérieur à 4 %.

La croissance a été soutenue par un très fort dynamisme de l'investissement productif largement lié à l'IA qui a plus que compensé la faiblesse de la consommation. L'activité manufacturière est restée soutenue (à l'exception d'une contraction en juillet) mais le secteur des services est resté dynamique. Les entreprises ont anticipé l'impact de la guerre commerciale en stockant puis limité l'impact des hausses de prix. Le marché du travail s'est détérioré et le taux de chômage est passé de 4,0 % en janvier à 4,6 % en novembre et les créations d'emploi dans le secteur privé ont progressivement diminué. L'inflation est restée largement supérieure à l'objectif de 2 % de la Fed oscillant entre +2,3 % et +3 %. L'indice des prix à la consommation (IPC) est passé de +3 % en janvier à +2,7 % en novembre. En raison du niveau d'inflation élevé et du manque de visibilité suite à la guerre commerciale, la Fed avait décidé de maintenir le statu quo avec une fourchette de [4,25 %-4,50 %] au premier semestre. Au deuxième semestre, face à la pression de la Maison Blanche ainsi qu'à la détérioration du marché de l'emploi, la Fed a abaissé à trois reprises ses taux directeurs de 25 points de base (pdb) passant à [3,50 %-3,75 %]. Dans le contexte du shutdown et par crainte d'un manque de liquidité en fin d'année, la Fed a mis un terme prématuré au Quantitative Tightening et repris l'expansion de son bilan via l'achat de TBills.

La dynamique de la zone euro est restée positive cette année. La croissance du PIB était de +1,6 % au T1 (en variation annuelle) et de +1,4 % au T3. L'expansion a été largement portée par les dépenses publiques et les investissements, tandis que la consommation privée était faible. Le taux de chômage est resté relativement stable passant de 6,3 % en janvier à 6,4 % en octobre. Le secteur manufacturier était globalement en contraction et les services en expansion. Néanmoins, cette dynamique est hétérogène. L'Espagne, l'Irlande et le Danemark ont contribué positivement au soutien de la croissance. En France, le PIB a progressé légèrement (+0,6 % au T1 et +0,9 % au T3). L'Allemagne se trouve en situation de stagflation (-0,2 % au T1, +0,3 % au T3). Les élections législatives allemandes ont amené une coalition dirigée par F. Merz qui a immédiatement annoncé un plan de relance historique de €500Mds d'investissements dans l'énergie et les infrastructures, dérogeant à la règle d'équilibre des finances publiques allemandes.

Ce plan améliore les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. L'instabilité politique en France est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée perdant son AA. L'inflation dans la zone euro a convergé vers l'objectif de la Banque centrale européenne (BCE). L'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) est passé de +2,5 % en variation annuelle à +2 %. Les écarts entre pays sont néanmoins marqués : l'inflation est restée élevée en Espagne et en Allemagne alors qu'elle était faible en France. Dans ce contexte, la BCE a abaissé ses taux jusqu'en juin — son taux de dépôt est passé de 3 % à 2 % — puis a maintenu le statu quo, précisant qu'elle ne s'engagerait pas à l'avance sur une trajectoire de taux compte tenu du niveau d'incertitude.

Le Japon a connu une nette dégradation de son économie cette année avec une croissance faible et une poursuite de la hausse de l'inflation. Le PIB a connu une dynamique en dent de scie : -0,2 % au T1, +2,2 % au T2, puis -2,3 % au T3 en rythme annualisé. Cette détérioration était liée à la faiblesse de l'investissement résidentiel privé et au recul des exportations malgré l'accord commercial avec les Etats-Unis. L'inflation a persisté tout au long de l'année mais montre des signes d'atténuation au T3. L'IPC national atteignait +4 % en janvier puis +2,9 % en novembre en glissement annuel. La Banque du Japon (BoJ) a décidé de monter son taux directeur de 25 pdb en janvier et en décembre pour atteindre 0,75 %, au plus haut depuis 30 ans et a indiqué ne pas avoir atteint le taux neutre. Dans ce contexte d'une contraction de la croissance, d'une inflation persistante, ainsi que d'une faiblesse du Yen, la nouvelle première ministre a initié un plan de relance de 117 milliards d'euros en novembre.

Sur l'année, la Chine a enregistré des performances économiques globalement décevantes avec une demande intérieure faible et un secteur immobilier toujours en berne. Les exportations font toutefois exception et l'excédent commercial a franchi la barre des 1 000 milliards de dollars. La croissance du PIB demeure soutenue, mais elle est passée de 5,4 % au 1<sup>er</sup> trimestre en variation annuelle à 4,8 % au T3. Le phénomène « d'involution » en Chine a persisté du fait de nombreux secteurs en surproduction et d'une pression déflationniste soutenue, mais il semble s'atténuer. L'IPC dont les variations étaient négatives sur l'essentiel de l'année termine en hausse de +1,3 % signe d'un ralentissement de la déflation. Cependant, les prix à la production ont continué de baisser et l'IPP demeure largement négatif : -2,3 % en janvier, un creux à -3,6 % en juin-juillet, puis -2 % en fin d'année. Le marché de l'immobilier s'est dégradé tout au long de l'année mais la baisse des prix semble s'atténuer : les prix des logements neufs se repliaient de -5,0 % en janvier, et -2,4 % en novembre en glissement annuel. Dans ce contexte, la Chine envisage de nouvelles mesures pour soutenir son marché immobilier, notamment en accordant des subventions hypothécaires aux nouveaux acheteurs et en augmentant les remboursements d'impôt sur le revenu pour les emprunteurs. Dans ce contexte, la Banque Populaire de Chine a maintenu ses taux inchangés (taux préférentiel à un an à 3,0 % et à 5 ans à 3,50 %) pour le 7<sup>ème</sup> mois consécutif, bien que ces taux restent à leurs niveaux les plus bas jamais enregistrés.

## Focus sur OPCIMMO

### Poche Taux

L'année a été marquée par une phase de pentification des courbes et une divergence des trajectoires de taux.

Aux Etats-Unis, la trajectoire des taux a été fortement baissière, portée par les réductions des taux directeurs de la Fed ainsi que la fin du quantitative tightening en fin d'année. Le rendement de l'UST à 2 ans a perdu -77pdb<sup>(1)</sup> et finit l'année à 3,47 %. Le taux à 10 ans connaît également un fort repli de -40 pdb pour atteindre 4,17 %. Le rendement du 30 ans est resté beaucoup plus stable et clôture l'année en hausse de +6pdb à 4,84 %.

La trajectoire des taux en Europe est en revanche orientée à la hausse. La perspective d'une forte augmentation des besoins de financement de l'Allemagne a entraîné une hausse de ses taux plus rapide que celle des autres pays de la zone euro. Le taux d'intérêt Bund 10 ans progresse en effet de +49 pdb et clôture à 2,86 % alors que le 2 ans est resté stable, progressant seulement de +4 pdb à 2,12 %. L'année a été marquée par un resserrement des différentiels de taux d'intérêt et en particulier pour l'Italie dont le spread s'est resserré de 46 pdb. En France l'OAT 10 ans est en hausse de +37 pdb clôturant à 3,56 % et l'écart de taux avec l'Allemagne a +71 pdb place l'hexagone en dernière position de la zone euro.

Les spreads de crédit sont restés historiquement serrés malgré de brèves hausses de volatilité, notamment en avril en raison des inquiétudes liées aux tarifs douaniers. Cet épisode de volatilité importante a ensuite cédé la place à un resserrement progressif jusqu'à la fin de l'année soutenu par des facteurs techniques favorables et des fondamentaux solides. Sur l'ensemble de l'année les spreads d'investissement de qualité se sont resserrés de 23 points de base et les spreads de haut rendement de 59 points de base.

S'agissant de l'allocation des OPC sous-jacents, la poche a concentré ses allocations sur les fonds Amundi Ultra Short Term Bond SRI, BFT Crédit 6M, et BFT Crédit 12M.

Sur l'année 2025, la poche Taux affiche une performance positive de 2,80 %.

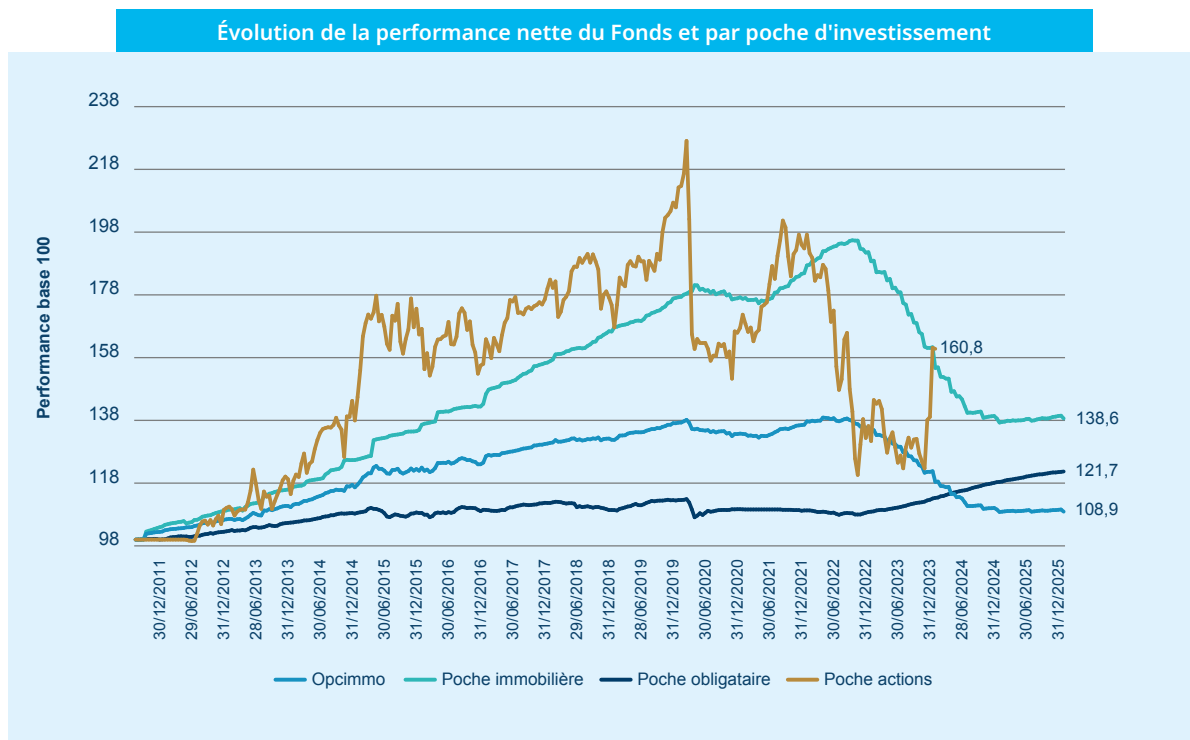
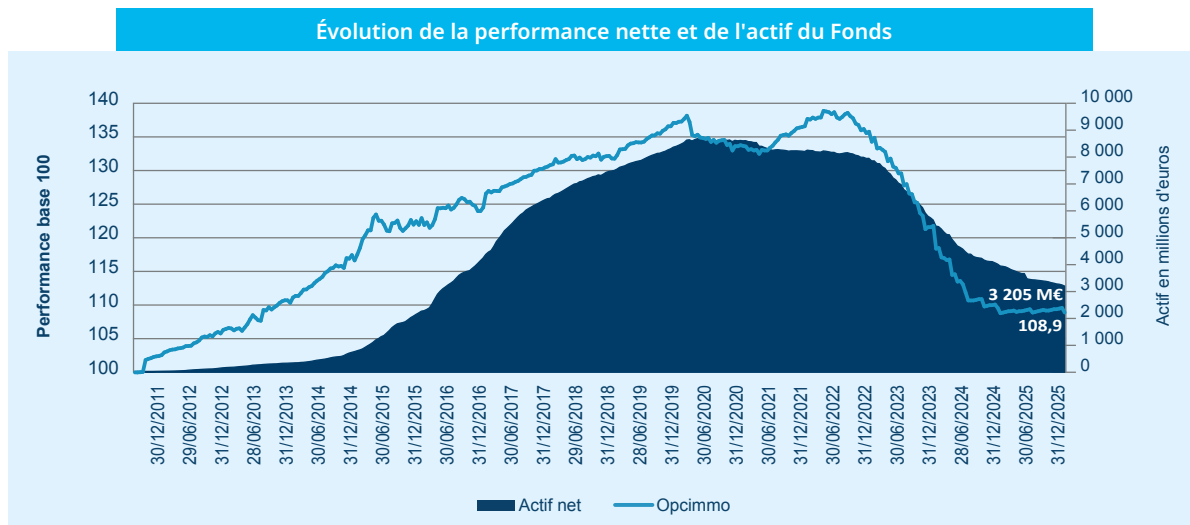
### Poche Allocation

Sur l'année 2025, la poche Allocations affiche une performance positive de 2,56 % et a joué son rôle pour absorber les rachats. Elle est toujours constituée de supports monétaires très liquides et participe activement au respect du ratio de 5 % de liquidités.

(1) pdb : points de base

## D. Evolution de la valeur liquidative

Sur l'année 2025 la valeur liquidative d'OPCIMMO a reculé de -4,29 %. Le coupon annuel distribué par le Fonds s'est élevé à +4,42 %. La performance globale du Fonds calculée selon la méthode des dividendes réinvestis s'établit ainsi à +0,13 %.



La performance de chaque catégorie de part de la SPPICAV au 31 décembre 2025 a progressé de +8,95 %, par rapport à la première valeur liquidative. Cette progression de la valeur liquidative s'explique par la variation positive depuis l'origine de l'ensemble du portefeuille investi aussi bien sur la partie immobilière (valorisation des immeubles et revenus locatifs) que financière (actions cotées, obligations et liquidités).

## E. Eléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la fin de l'exercice 2025, le Fonds a enregistré une décollecte nette de -162 M€ (chiffre arrêté au 31 mars 2026).

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

### 2. Souscriptions et rachats

La décollecte nette sur 2025 a été de 590 M€ (contre 1 079 M€ sur 2024). La décollecte nette mensuelle moyenne 2025 s'est élevée à 49 M€.

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

Au 31 décembre 2025, OPCIMMO a un effet de levier immobilier à hauteur de 25,34 % (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire), soit un taux d'endettement global de 19,73 % sur le Fonds.

Le ratio d'emprunt non-immobilier s'élève à 0 %. Au 31 décembre 2025, le taux d'emprunt moyen constaté est de 2,2 % pour une durée moyenne restante de 2,5 ans.

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

Au 31 décembre 2025, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué principalement d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte représente 0,84 % de l'actif net.

Concernant le ratio de liquidité, celui-ci s'élève à 6,55 % (dans le respect du minimum réglementaire de 5 %).

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6. Recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, OPCIMMO n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2025.

## 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. Description du dispositif

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

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

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

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

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

## 2. Conformité

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

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

## 3. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, le prospectus et le Document d'Information Clé (DIC).

## 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 OPCV sont calculés comme suit :

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

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

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

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

2. 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)

3. Parts de sociétés non contrôlées

4. Parts d'OPCV ou équivalents étrangers

#### Ratio d'endettement non immobilier

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

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

## 5. Profil de risque

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

Au cours de l'exercice 2025 il n'a pas été relevé de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

### A. Risque d'investissement immobilier

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques en matière de durabilité, résultant d'événements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs immobiliers ;

- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

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

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

## B. Risques de taux et de change

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2025 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

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

## C. Risque de crédit

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

## D. Risque actions

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

## E. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

## F. Risque de liquidité

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

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

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

L'allocation cible de la SPPICAV en actifs financiers est calibrée pour permettre d'assurer la 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.

En outre, le prospectus de la SPPICAV prévoit un dispositif de plafonnement et de report des demandes de rachat d'actions en cas de circonstances exceptionnelles, si l'intérêt des actionnaires le commande.

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

## G. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 119,0 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 126,3 %.

## H. Risque opérationnel

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

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

## 6. Rémunération de la Société de Gestion

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

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

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »), intégrant le risque de développement durable et les critères Investissement Responsable 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 Investissement Responsable 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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, 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 2025, 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 (133 bénéficiaires<sup>(1)</sup>) s'est élevé à 11 520 936 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 934 443 euros, soit 17 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères 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 :*

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Investissement Responsable :
  - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
  - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
  - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
  - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro

*Critères qualitatifs :*

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales
- Investissement Responsable :
  - Respect de la politique Investissement Responsable,
  - Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
  - Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

## 2. Fonctions commerciales

### *Critères quantitatifs :*

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable
- Revenus
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Investissement Responsable :
  - Nombre d'actions commerciales par an, et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
  - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro

### *Critères qualitatifs :*

- Respect des règles de risque, de conformité, 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
- Investissement Responsable :
  - Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

## 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 SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

## 1. Transformation de la Société en SPPICAV SAS

La Société a initialement été constituée en tant qu'organisme professionnel de placement collectif immobilier sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) société anonyme (SA).

La société anonyme présente certains lourdeurs tenant notamment à la présence d'un conseil d'administration comme organe de gouvernance. Après analyses, nous avons identifié plusieurs avantages à cette transformation, ci-après :

- Une souplesse dans le fonctionnement et la gestion de la Société ;
- Une simplification de la gouvernance avec une seule exigence légale, celle de se doter d'un Président (en l'occurrence la société de gestion) ;
- Aucune obligation légale d'avoir un conseil d'administration ;
- Un allègement du processus d'approbation des comptes ;
- Une simplification du processus de distributions de dividendes (une décision du Président suffit) ;
- La suppression des actes juridiques et des formalités au greffe pour mettre à jour le k-bis en cas de modification de la composition du Conseil d'administration, qui sera supprimé ;
- Une réduction des frais de fonctionnement.

En conséquence, et pour simplifier le fonctionnement de votre Société et en réduire les coûts, nous vous proposons de transformer la Société en SPPICAV société par actions simplifiée (SAS) dont les règles de fonctionnement sont essentiellement contractuelles et permettent en conséquence une plus grande souplesse vous étant précisé que la constitution des SPPICAV sous la forme de SAS est permise depuis l'ordonnance n° 2011-915 du 1<sup>er</sup> août 2011.

Cette transformation n'emporterait pas la création d'une personne morale nouvelle et serait neutre d'un point de vue fiscal. Les principales caractéristiques de la Société, comme notamment la dénomination, le siège social, la durée, la date de clôture de l'exercice social et le principe de la variabilité du capital social, resteraient inchangées.

## 2. Modification de l'article 8.2 des statuts

La Directive 2024/927 UE du 13 mars 2024 (dite « Directive AIFM 2 ») apporte plusieurs évolutions à la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM ») notamment dans le but de renforcer la protection des investisseurs par la mise en place d'un cadre formel et documenté de gestion de la liquidité visant à préserver l'intérêt des porteurs et la résilience des fonds en cas de tensions de marché.

Parmi ces nouvelles mesures, la Directive AIFM 2 impose notamment à tous les fonds de type « ouvert », existants avant le 16 avril 2026, la mise en place d'outils de gestion de la liquidité (« *liquidity management tools* » ou « *LMT* »).

Au sens de la Directive AIFM, sont considérés comme des fonds ouverts les fonds permettant un rachat de leurs parts à la demande des investisseurs avant la liquidation du fonds et à partir des actifs de ce dernier.

Opcimmo entre dans cette catégorie et il est donc concerné par l'obligation d'intégrer dans sa documentation au moins deux outils de gestion de la liquidité parmi la liste proposée par l'annexe V de la Directive AIFM 2.

Pour répondre à cette obligation, Amundi Immobilier a retenu pour Opcimmo les outils suivants :

- Le plafonnement des remboursements : cet outil, déjà présent dans le prospectus d'Opcimmo, consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des porteurs de demander le remboursement de leurs parts, dans les conditions définies

L'objet social, bien que mis à jour de la réglementation en vigueur applicable aux SPPICAV, demeurera également inchangé.

Dans le cadre de cette opération, le Commissaire aux comptes de la Société serait chargé d'établir, conformément aux dispositions de l'article L225-244 du Code de commerce un rapport attestant que le montant des capitaux propres de la Société est au moins égal à son capital social.

L'opération de transformation ne nécessiterait pas l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) mais s'analyserait comme un changement au sens de l'instruction AMF n° 2011-23. Une fois l'opération réalisée, les documents définitifs seront déposés sur la base extranet ROSA pour assurer la parfaite information de l'AMF.

Il conviendra également d'informer le dépositaire de l'opération de transformation de la Société et de lui transmettre tous les documents y afférents dont il aurait besoin.

En conséquence de la transformation sous la forme juridique SAS, la gouvernance de la Société se trouvera simplifiée puisque le Conseil d'Administration qui, ne sera plus obligatoire, va être supprimé.

Nous vous proposons ainsi de nommer en qualité de Président la société AMUNDI IMMOBILIER, société de gestion qui exerce actuellement le mandat de Directeur Général.

Nous vous proposons également que les mandats des Commissaires aux comptes de la Société, exercés par KPMG SA et PricewaterhouseCoopers Audit, soient maintenus jusqu'à leur terme prévu.

Nous vous précisons que l'opération de transformation n'a aucune incidence sur la date de clôture de l'exercice social et nous vous proposons de la maintenir au 31 décembre de chaque année.

dans le prospectus, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les porteurs restants des effets des demandes de remboursement présentées (ex. : ventes d'actifs à des conditions de marché moins favorables, altération de l'allocation du fonds, ...). Le mécanisme existant serait donc conservé, sous réserve de quelques ajustements notamment s'agissant du seuil de déclenchement de cet outil ;

- Les frais de remboursement (commission de rachat acquise au Fonds) : cet outil, également déjà présent dans le prospectus d'Opcimmo pour certaines catégories d'actions, consiste en l'application de frais versés au fonds par les porteurs lors du remboursement de leurs parts, dans la limite d'un plafond déterminé dans le prospectus tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantit que les porteurs restants dans le fonds ne soient pas injustement désavantagés ;
- La prolongation du délai de préavis : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les porteurs doivent accorder à la Société de gestion, avant la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs parts.

L'activation de ces mécanismes ne peut intervenir que sur décision motivée de la société de gestion, et dans le respect des conditions définies au prospectus.

Toute activation fera l'objet d'une information adressée aux porteurs et, le cas échéant, à l'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux obligations prévues par la réglementation.

Nous vous proposons de modifier en conséquence l'article 8.2 des statuts de la Société qui sera désormais rédigé ainsi :

**« 8.2. Rachat des actions – Outils de gestion de la liquidité**

[...]

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (AIFMD2), la Société de Gestion a mis en place les outils de gestion de la liquidité suivants :

- *Le plafonnement des remboursements* : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des porteurs de demander le remboursement de leurs actions, dans les conditions définies dans le prospectus de la SPPICAV, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les porteurs restants des effets des demandes de remboursement présentées ;

**3. Adoption des nouveaux statuts de la Société et mise à jour du Prospectus**

Le projet de transformation en SPPICAV SAS impliquerait de modifier les statuts de la Société et de mettre à jour le Prospectus.

Nous vous proposons ainsi d'adopter article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts régissant la Société sous sa nouvelle forme dont un projet est joint au présent rapport en vue de l'Assemblée Générale Mixte.

- *Les frais de remboursement (commission de rachat acquise à la SPPICAV)* : cet outil consiste en l'application de frais versés à la SPPICAV par les porteurs lors du remboursement de leurs actions, dans la limite d'un plafond déterminé dans le prospectus tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantit que les porteurs restants dans la SPPICAV ne soient pas injustement désavantagés ;
- *La prolongation du délai de préavis* : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les porteurs doivent accorder à la Société de gestion, avant la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs parts.

Les conditions de mise en œuvre de ces outils ainsi que les modalités d'information des porteurs en cas d'activation sont détaillées dans le prospectus de la SPPICAV. »

Les autres stipulations des statuts restent inchangées.

Le prospectus de la Société sera mis à jour en conséquence par la Société de Gestion.

Nous vous proposons également d'autoriser à toutes fins utiles la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à mettre à jour le prospectus en conséquence de l'adoption des résolutions extraordinaires.

Si l'ensemble de ces propositions vous agréé, nous vous demandons de bien vouloir voter en faveur des résolutions qui vous seront soumises.

**Le Président de Conseil d'Administration**

Monsieur Antoine Aubry

## Annexe : Projet des nouveaux statuts de SPPICAV sous forme SAS et mis à jour de la Directive AIFM 2

Status mis à jour par l'assemblée générale mixte, en date du 28 mai 2026.

Sauf définition contraire au sein des présentes, les termes commençant par une majuscule et déjà définis dans le Document d'Information Clé (DIC) pour chacune des catégories d'actions de la SPPICAV et le Prospectus de la SPPICAV ont le même sens dans les présents statuts.

### TITRE 1 : FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE SOCIAL, DUREE DE LA SOCIETE

#### ARTICLE 1 - Forme

La Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (ci-après la « **SPPICAV** ») a été constituée initialement sous la forme d'une société anonyme le 20 juin 2011 et transformée en société par actions simplifiée par décision de l'assemblée générale mixte en date du 28 mai 2026.

La Société est régie notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés par actions simplifiée (Livre II - Titre II - Chapitre VII), du Code monétaire et financier (Livre II - Titre I - Chapitre IV), leurs textes d'application et les textes subséquents, par les présents statuts et le Prospectus.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme sociale avec un ou plusieurs Associés.

#### ARTICLE 2 - Objet

La SPPICAV a pour objet :

- l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement,
- toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, étant précisé que les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente,
- l'investissement dans les sociétés visées aux 2° et 3° de l'article L.214-36 I du Code monétaire et financier ;
- l'investissement dans les parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, tels que visés au 5° de l'article L.214-36 I du Code monétaire et financier ; et
- accessoirement, la gestion d'instruments financiers à caractère liquide et de dépôts visés au 8° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier ainsi que la gestion d'instruments financiers à terme visés au 6° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, à titre de couverture (risque de taux ou de change), dans les conditions prévues par décret et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV.

Pour la conduite de son activité ou de celle de ses filiales visées au 2° et 3° de l'article L. 214-36 I du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra conclure toute opération de financement des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement via ses filiales et/ou de toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, notamment (mais pas exclusivement) soit par le biais de comptes courants, soit par le biais d'emprunts auprès d'établissements de crédit (en ce compris tous contrats de couverture de taux) et pourra notamment prendre à cet égard toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs, en ce compris tout accord de subordination avec ses créanciers ou ceux de ses filiales, et consentir toutes garanties et sûretés réelles (telles qu'hypothèques, cession de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cession « Dailly » des articles L. 313-23 et suivants du code monétaire et financier), nantissement de comptes et de créances, nantissement des parts ou actions détenues dans ses filiales ou des compte-titres sur

lesquels sont inscrits les titres détenus dans ces filiales) sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, ainsi qu'octroyer toutes sûretés personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées aux 2° et 3° de l'article L. 214-36 I du Code monétaire et financier, et plus généralement toutes sûretés réelles ou personnelles pouvant être consenties par la SPPICAV en garantie de ses engagements et obligations ou de ceux de ses filiales dans le respect des lois et réglementations applicables.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra recevoir ou octroyer toute forme de sûreté réelle sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et, plus généralement, sur l'ensemble de ses actifs, en ce compris les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. En application de l'article R. 214-107 du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra consentir des sûretés personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

La SPPICAV pourra recevoir ou octroyer des garanties mentionnées à l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ainsi que des garanties relevant de cautions solidaires ou des garanties à première demande.

Dans le cadre de la gestion de participations dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra conclure avec des tiers des conventions de garanties d'actif et de passif ainsi que toute garantie faisant peser sur la SPPICAV un engagement financier autre qu'un engagement d'achat ou de vente de telles participations dans les conditions prévues par la loi et la réglementation.

#### ARTICLE 3 - Dénomination

La SPPICAV a pour dénomination : **OPCIMMO**

Cette dénomination sera suivie de la mention « Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable » accompagnée ou non du terme « SPPICAV ».

#### ARTICLE 4 - Siège social

Le siège social est fixé au : 91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris.

Il peut être transféré dans tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Président, sous réserve de ratification par une décision de la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'article 21.1.1, et partout ailleurs en vertu d'une décision de la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'article 21.1.2.

#### ARTICLE 5 - Durée

La durée de la SPPICAV est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dans les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE 2 : CAPITAL INITIAL, VARIATIONS DU CAPITAL, CARACTERISTIQUES DES ACTIONS

### **ARTICLE 6 - Capital social INITIAL – ACTIONS - decimalisation**

Le capital initial de la SPPICAV s'élève à la somme de un million (1.000.000) d'euros divisé en cinq mille sept cent cinquante (5 750) actions de (100) euros chacune entièrement libérées de catégorie « Prem Opcimmo », en deux mille cent (2 100) actions de cent (100) euros chacune entièrement libérées de catégorie « LCL Opcimmo », en neuf cents cinquante (950) actions de cent (100) euros chacune entièrement libérées de catégorie « Opcimmo P », en quarante (40) actions de deux cents cinquante (250) euros chacune entièrement libérées de catégorie « Opcimmo Vie », en une (1) action de dix mille (10 000) euros entièrement libérée de catégorie « UC Opcimmo », et en une (1) action de cent mille 100 000 euros entièrement libérée de catégorie « Opcimmo I ».

Lors de leur émission, les nouvelles actions de la SPPICAV pourront faire l'objet d'une libération fractionnée, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et selon les modalités prévues dans le Prospectus.

Les caractéristiques des différentes catégories d'actions et leurs conditions d'accès sont précisées dans les DIC et dans le Prospectus de la SPPICAV.

Les différentes catégories d'actions pourront notamment :

- supporter des frais de gestion différents ;
- supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- avoir une valeur nominale différente.

Les actions pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision collective des associés statuant dans les conditions de l'article 21.1.2.

Les actions sont décimalisées au cent-millième.

Les dispositions des statuts régissant l'émission et le rachat d'actions sont applicables aux Fractions d'Actions dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle des actions qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux actions s'appliquent aux Fractions d'Actions sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

### **ARTICLE 7 - Variations du capital**

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant de l'émission par la SPPICAV de nouvelles actions et de diminutions consécutives au rachat d'actions par la SPPICAV aux associés qui en font la demande. Il sera à tout moment égal à la valeur de l'actif net de la SPPICAV, déduction faite des sommes distribuables définies à l'article 24 ci-dessous.

### **ARTICLE 8 - Emissions, rachats des Actions**

#### **8.1. Emissions d'Actions**

Les actions sont émises à la demande des associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans les DIC et le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur valeur nominale puis de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la SPPICAV pourra cesser d'émettre des actions dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions telles que décrites dans les DIC et le Prospectus.

En outre, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des actions pourra être suspendue sur décision du Président au plus tard quinze (15) jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une société civile de placement immobilier ou d'une SPPICAV.

Les actions émises portent même jouissance que les actions existantes le jour de l'émission.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans les DIC et le Prospectus.

#### **8.2. Rachat des Actions – Outils de gestion de la liquidité**

Les actions sont rachetées à la demande des associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans les DIC 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 Président lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des associés le commande.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (AIFMD2), la Société de Gestion a mis en place les outils de gestion de la liquidité suivants :

- Le plafonnement des remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des porteurs de demander le remboursement de leurs actions, dans les conditions définies dans le prospectus de la SPPICAV, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les porteurs restants des effets des demandes de remboursement présentées ;
- Les frais de remboursement (commission de rachat acquise à la SPPICAV) : cet outil consiste en l'application de frais versés à la SPPICAV par les porteurs lors du remboursement de leurs actions, dans la limite d'un plafond déterminé dans le prospectus tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantit que les porteurs restants dans la SPPICAV ne soient pas injustement désavantagés ;
- La prolongation du délai de préavis : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les porteurs doivent accorder à la Société de gestion, avant la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs parts.

Les conditions de mise en œuvre de ces outils ainsi que les modalités d'information des porteurs en cas d'activation sont détaillées dans le prospectus de la SPPICAV.

#### **8.3. Calcul de la Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative des actions de chaque catégorie est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net de la SPPICAV correspondant à la catégorie des actions concernées par le nombre d'actions émises dans cette catégorie.

### **ARTICLE 9 - Apports en nature – COMPOSITION DE L'ACTIF de la SPPICAV**

Des apports en nature d'actifs éligibles à l'actif des SPPICAV peuvent être effectués dans la SPPICAV après sa constitution, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, ainsi que dans le Prospectus, notamment en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier ou une autre société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine et/ou après accord exprès de la Société de Gestion. Les apports en nature ne pourront être effectués qu'après la libération intégrale de toutes les actions souscrites.

Les règles de constitution et de composition de l'actif de la SPPICAV, ainsi que les règles de recours de la SPPICAV à l'emprunt, l'utilisation d'instruments financiers à terme et d'opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres, ainsi que le recours aux garanties sont définies dans les DIC et le Prospectus.

## **ARTICLE 10 - Forme des Actions**

Les actions pourront revêtir la forme au porteur ou nominative selon la catégorie d'actions.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom :

- chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres au porteur,
- chez l'émetteur pour les titres nominatifs.

La SPPICAV peut demander contre rémunération à sa charge, à tout moment à Euroclear France, le nom, la nationalité et l'adresse des associés de la SPPICAV, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux.

## **ARTICLE 11 - Droits et obligations attachés aux Actions**

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans la répartition du boni de liquidation, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque et notamment, en cas d'échange ou de regroupement, les propriétaires d'actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

## **ARTICLE 12 - Indivisibilité des Actions**

Tous les détenteurs indivis d'une action ou les ayants droit sont tenus de se faire représenter auprès de la SPPICAV par une seule et même personne nommée d'accord entre eux, ou à défaut par le président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier pour les décisions collectives des associés ayant un caractère ordinaire, et au nu-proprétaire pour les décisions collectives des associés ayant un caractère extraordinaire. Cependant, les titulaires d'actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote dans le cadre des décisions collectives des associés. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la SPPICAV par lettre recommandée adressée au siège social, la SPPICAV étant tenue de respecter cette convention pour toute décision collective des associés qui interviendrait après l'expiration d'un délai d'un (1) mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-proprétaire a le droit de participer à toutes les décisions collectives des associés.

Au cas où le fractionnement d'actions a été retenu, conformément à l'article 6 des présents statuts, les propriétaires de fractions d'actions peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues au deuxième alinéa, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une action entière.

## **TITRE 3 : DIRECTION DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 13 - Société de gestion**

La société Amundi Immobilier, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000033 et dont le siège social est situé 91-93, boulevard Pasteur à Paris (75015) est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

La Société de Gestion assure les missions qui lui sont confiées par la loi et les règlements en vigueur.

La Société de Gestion est révocable à tout moment par la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'article 21.1.2, sous réserve de l'agrément préalable de l'AMF à la désignation d'une nouvelle société de gestion en qualité de Président.

## **ARTICLE 14 - PRESIDENCE**

La présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les statuts, par la Société de Gestion, pour la durée de ses fonctions de société de gestion de la SPPICAV.

Le président (le « **Président** ») dirige la SPPICAV et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les présents statuts aux autres organes sociaux. Toutes dispositions limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

Dans ses rapports avec les tiers, la SPPICAV est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer certains de ses pouvoirs à toute personne de son choix pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes, sous réserve des limites prévues par la Réglementation Applicable.

Conformément à l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la Présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente. Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Les fonctions de Président prennent fin (i) soit par la démission, (ii) soit par la révocation, (iii) soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trente (30) jours lequel pourra être réduit après accord des associés qui auront à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire. La démission du Président entraîne la démission immédiate de ses fonctions de la Société de Gestion sous réserve du respect de la durée du préavis. Le remplacement devra, au préalable, avoir été agréé par l'AMF.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée par lettre recommandée avec avis de réception à chaque Associé, la dernière date de réception faisant courir le délai de préavis.

## **ARTICLE 15 - CONVENTION ENTRE LA SPPICAV ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIES**

Les conventions qui peuvent être passées entre la SPPICAV et son Président ou l'un de ses dirigeants ou l'un de ses associés disposant d'au moins 10 % des droits de vote, ou, s'il s'agit d'un associé personne morale, la société le contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce sont soumises aux formalités de contrôle ou d'information prescrites par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les interdictions prévues à l'article L.225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président.

## **ARTICLE 16 - Dépositaire**

L'établissement dépositaire est désigné par le Président par acte séparé.

Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la SPPICAV. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

En cas de litige avec la Société de Gestion, il informe l'Autorité des Marchés Financiers.

## **ARTICLE 17 - Le DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS POUR CHAQUE CATEGORIE D'ACTION et le Prospectus**

La SPPICAV a établi un prospectus composé d'un Document d'Informations Clés établi pour chacune des catégories d'actions, d'un Prospectus conforme aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, et approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la SPPICAV, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux SPPICAV.

Le Dépositaire de la SPPICAV est informé en cas de modification du Prospectus et des présents statuts.

### **TITRE 4 : COMMISSAIRE AUX COMPTES**

#### **ARTICLE 18 - Nomination - Pouvoirs - Rémunération**

Le ou les commissaires aux comptes sont désignés pour six (6) exercices, par le Président, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, parmi les personnes habilitées à exercer ces fonctions dans les sociétés commerciales.

Ils peuvent être renouvelés dans leurs fonctions.

Ils portent dans les meilleurs délais à la connaissance de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi qu'à la collectivité des associés de la SPPICAV, les irrégularités et inexactitudes qu'ils ont relevées dans l'accomplissement de leur mission.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du ou des commissaires aux comptes.

Ils apprécient tout apport en nature et établissent sous leur responsabilité un rapport relatif à son évaluation et à sa rémunération.

Ils certifient (i) la régularité et la sincérité des comptes et (ii) l'exactitude de la composition de l'actif et les autres éléments avant publication.

Les honoraires du ou des commissaires aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le Président de la SPPICAV au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

En cas de liquidation, ils évaluent le montant des actifs et établissent un rapport sur les conditions de cette liquidation.

Le ou les commissaires aux comptes attestent les situations qui servent de base à la distribution d'acomptes.

Ils sont tenus de signaler dans les meilleurs délais à l'AMF tout fait ou toute décision concernant la SPPICAV dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leur mission de nature : (i) à constituer une violation de la Réglementation Applicable et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine de la SPPICAV ; (ii) à porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ; (iii) à entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Le Président peut désigner un (1) ou deux (2) commissaires aux comptes suppléants dans les mêmes conditions que celles relatives aux commissaires aux comptes titulaires.

Les commissaires aux comptes suppléants sont appelés à remplacer les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès de ces derniers.

### **TITRE 5 : DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

#### **ARTICLE 19 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES**

##### **19.1. Droit de communication permanent**

Chaque associé, copropriétaire indivis d'actions, nu-propiétaire ou usufruitier d'actions peut, à toute époque de l'année, venir consulter et prendre copie aux frais de la SPPICAV, au siège social ou au lieu de la direction administrative de la SPPICAV, les documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

- l'inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de la SPPICAV et de toute filiale,
- les comptes (bilan, compte de résultat, annexe) de la SPPICAV et de toute filiale,
- les rapports du Président,
- les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes de la SPPICAV et de toute filiale,
- le registre des décisions des associés de la SPPICAV,
- le registre des décisions des associés de toute filiale de la SPPICAV,
- les feuilles de présence des associés aux assemblées des associés,
- les actes signés par l'ensemble des associés,
- les conventions réglementées et courantes visées respectivement aux articles L. 227-10 et L. 227-11 du Code de commerce.

Tout associé exerçant son droit de communication permanent peut, à ses frais, se faire assister par un expert de son choix.

##### **19.2. Droit de communication préalable à toute prise de décision des associés**

Tout associé a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et le contrôle de la SPPICAV.

Chaque associé, copropriétaire indivis d'actions, nu-propiétaire ou usufruitier d'actions peut, dès réception de la convocation à une assemblée générale, venir consulter et prendre copie aux frais de la SPPICAV, au siège social ou au lieu de la direction administrative de la SPPICAV, des documents suivants :

- l'inventaire des éléments d'actifs et de passifs du patrimoine de la SPPICAV et de toute filiale,
- les comptes du dernier exercice écoulé (bilan, compte de résultat, annexe) de la SPPICAV et de toute filiale,
- le rapport du Président,
- le cas échéant, les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes portant sur un projet de décision,
- le texte des projets de décision des associés.

Tout associé exerçant son droit de communication préalable à toute prise de décision des associés, peut, à ses frais, se faire assister par un expert de son choix.

Tout associé peut également demander qu'une copie de ces documents ainsi qu'un formulaire de vote à distance lui soient envoyés aux frais de la SPPICAV, dès réception de la convocation à une assemblée générale.

#### **ARTICLE 20 - MODES ET REGLES DE CONSULTATION DES ASSOCIES**

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent tous les associés.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par son mandataire.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix.

Sauf dans les cas où la loi ou les statuts imposent la tenue d'une assemblée, les décisions collectives des associés sont prises, au choix du Président, soit en assemblée générale, soit par consultation écrite, soit dans un acte signé par l'ensemble des associés.

La collectivité des associés doit obligatoirement approuver les comptes de la SPPICAV en assemblée générale, dans les cinq (5) mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation par une décision de justice.

Les procès-verbaux des décisions des associés sont consignés dans un registre coté et paraphé. Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

## 20.1. En cas de réunion d'une assemblée des associés

L'assemblée des associés est convoquée par le Président. La convocation est faite par tous moyens, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, huit (8) jours calendaires au moins avant la date de la réunion. Toutefois, la convocation peut être faite à tout moment si tous les Associés sont présents ou représentés. Elle comporte l'indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de la réunion.

Un ou plusieurs associés représentant plus du dixième des voix peuvent également charger l'un d'entre eux de convoquer une assemblée générale.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

L'assemblée est présidée par le Président. A défaut, elle élit son président parmi les associés.

L'assemblée des associés a lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans la convocation.

L'assemblée des associés désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés (ou les représentants des associés personnes morales).

Les associés peuvent participer aux assemblées par voie de visioconférence ou de conférence téléphonique.

Les associés peuvent se faire représenter par tout autre associé ou par le Président muni d'une procuration écrite. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats. A défaut d'indication de mandataire sur la procuration, le vote est réputé en faveur du projet de résolution présenté par l'auteur de la convocation.

Les associés peuvent également voter par correspondance au moyen d'un formulaire remis par la SPPICAV sur leur demande, présenté cinq (5) jours calendaires au moins avant l'assemblée. A défaut d'indication de vote sur une résolution, le vote est considéré comme négatif.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence émargée par les associés présents et leurs mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le président de séance et le secrétaire. A défaut de feuille de présence, les signatures de tous les associés présents et de tous les mandataires des associés représentés doivent également figurer sur le procès-verbal.

Les procès-verbaux doivent notamment indiquer le lieu et la date de la consultation, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote. A défaut de feuille de présence, les procès-verbaux doivent également indiquer l'identité des associés présents et représentés, celle des mandataires des Associés représentés et le nombre d'actions détenues par chaque associé.

## 20.2. En cas de consultation écrite

Le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés par le Président à chacun par tous moyens. Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par lettre recommandée avec accusé de réception ou télécopie.

Le Président doit en principe procéder au dépouillement des réponses à la date d'expiration de ce délai. Si à cette date, le Président n'a pas reçu de réponse d'un associé, celui-ci est considéré comme n'ayant pas approuvé ces résolutions.

Toutefois, si les votes de tous les associés sont reçus avant l'expiration dudit délai, la résolution concernée sera réputée avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le président. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque associé.

## 20.3. En cas de consentement de tous les associés exprimé dans un acte

Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, sur le registre des décisions des associés. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la SPPICAV de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des décisions.

Cet acte n'est opposable à la SPPICAV qu'à partir du moment où son Président, s'il n'est pas associé, en a eu connaissance.

### **ARTICLE 21 - NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES - REGLES DE MAJORITE**

La validité des décisions collectives n'est subordonnée à aucune condition de quorum.

#### **21.1. Les opérations ci-après font l'objet d'une décision collective des associés dans les conditions suivantes :**

##### **21.1.1. Décisions dites « ordinaires » prises par plus de la moitié (50 % + 1) des voix des associés présents ou représentés :**

- nomination et rémunération de la Société de Gestion ;
- nomination et renouvellement du ou des commissaires aux comptes ;
- établissement du règlement intérieur des assemblées générales, relatif à la participation des associés par visioconférence ou par conférence téléphonique ;
- approbation des comptes annuels et quitus au Président ;
- affectation des résultats, distribution de dividendes, d'acomptes sur dividendes ;
- approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ;
- ratification du transfert du siège social décidé par le Président ;
- regroupement ou division des actions ;
- nomination et révocation du liquidateur, détermination de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- approbation des comptes définitifs de liquidation, quitus au liquidateur, constatation de la clôture de liquidation, et répartition du boni de liquidation, dans le respect des dispositions des présents statuts et du Prospectus ;
- décision portant sur les titres des filiales de la SPPICAV (cession de titres, augmentation ou réduction de capital) ;
- toutes modifications statutaires (à l'exception de la faculté offerte au Président de modifier les statuts en cas de transfert du siège social décidé par le Président, tel que prévu à l'article 4 ci-dessus) ;
- toutes modifications du Prospectus hors mise en conformité avec la réglementation applicable relevant de la compétence du Président tel que prévu à l'article 14 ci-dessus.

##### **21.1.2. Décisions dites « extraordinaires » prises à l'unanimité des voix des associés des voix des associés présents ou représentés :**

- prorogation de la durée de la SPPICAV ;
- révocation de la Société de Gestion ;
- fusion, scission et apport partiel d'actif ;
- dissolution anticipée de la SPPICAV ;
- transformation en une forme de société dans laquelle la responsabilité des associés est aggravée.

#### **21.2 Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président.**

## **ARTICLE 22 - REUNION DE TOUTES LES ACTIONS EN UNE SEULE MAIN**

Lorsque la SPPICAV ne comprend qu'un seul associé, les décisions décrites aux articles 21 et 25 des présents statuts sont de la compétence de l'associé unique.

Les décisions de l'associé unique sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et l'associé unique. Les procès-verbaux des décisions de l'associé unique sont consignés dans l'ordre chronologique, dans un registre coté et paraphé.

## **TITRE 6 : COMPTES ANNUELS**

### **ARTICLE 23 - Exercice social - COMPTABILITE**

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La SPPICAV tient sa comptabilité en euros.

### **ARTICLE 24 - Affectation et répartition des résultats**

Le Président arrête le résultat net de l'exercice qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :

- 1° des produits relatifs aux actifs immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférent ;
- 2° des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent ;
- 3° des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :

- le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par la société qui est égal au résultat net de l'exercice, augmenté ou minoré du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs de la SPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées ou minorées des plus ou moins-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.

Les sommes mentionnées ci-dessus peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

La distribution d'acomptes sur dividendes pourra être effectuée dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

## **TITRE 7 : PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 25 - Prorogation ou dissolution anticipée**

Le Président peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer à la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'article 21.1.2, la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV.

Le Président peut, à l'approche du terme de la SPPICAV, proposer à la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'article 21.1.2 la prorogation de la durée de vie de la SPPICAV.

L'émission d'actions nouvelles et le rachat par la SPPICAV d'actions aux associés qui en font la demande cessent le jour de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale des associés à laquelle sont proposées la dissolution anticipée et la liquidation de la SPPICAV, ou à l'expiration de la durée statutaire de la SPPICAV.

### **ARTICLE 26 - Liquidation**

A l'expiration du terme fixé par les statuts, de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi ou les règlements applicables à la SPPICAV, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, l'assemblée générale décide, sur la proposition du Président, la liquidation de la SPPICAV.

Le ou les commissaires aux comptes évaluent le montant des actifs et établissent un rapport sur les conditions de la liquidation et les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent. Ce rapport est mis à la disposition des associés et transmis à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion détermine, au vu du rapport du ou des commissaires aux comptes, les conditions de la liquidation ainsi que les modalités de répartition des actifs de la SPPICAV. Elle peut décider que le rachat se fera en nature.

La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur sous le contrôle du Dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le liquidateur représente la SPPICAV. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. Sa nomination met fin aux pouvoirs du Président mais non à ceux du ou des commissaire(s) aux comptes en fonction lors de la dissolution de la Société, qui voit ses fonctions prorogées jusqu'à la décision de la collectivité des associés prononçant la clôture de la liquidation.

Le liquidateur peut, en vertu d'une délibération de la collectivité des associés, faire l'apport à une autre société de tout ou partie des biens, droits et obligations de la SPPICAV dissoute, ou décider la cession à une société ou à toute autre personne de ses biens, droits et obligations.

La collectivité des associés conserve pendant la liquidation les mêmes attributions que durant le cours de la SPPICAV ; elle a notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au liquidateur.

Au cours de la liquidation, la collectivité des associés est consultée aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sous toutefois qu'il soit nécessaire de respecter les prescriptions de l'article L.237-23 et suivants du Code de commerce.

## **TITRE 8 : CONTESTATIONS**

### **ARTICLE 27 - Compétence - Election de domicile**

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les associés et la SPPICAV, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

\*\*\*

## VIII. 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 31/12/2025 (parts au nominatif)

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

#### Part OPCIMMO I FR001166760

Désignation du titulaire	Actions	% de détention de la part
AMUNDI SPEZIAL 27	74,63391	21,66 %
EGEPARGNE 2 DIVERSIFIE	269,00097	78,05 %
PUR EVENTS	1,00544	0,29 %
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>344,64032</b>	<b>100,00 %</b>

#### Part OPCIMMO VIE 0011066778

Désignation du titulaire	Actions	% de détention de la part
SPIRICA	12 576,83	82,16 %
CPTÉ UC CAPITAL PRIVILEGE	267,86391	1,75 %
AMUNDI IMMOBILIER	40	0,26 %
CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG	412,3108	2,69 %
SPIRICA INDOSUEZPRIVATEBANKING	1 999,76	13,06 %
LE FRANCOIS	10	0,07 %
CALI EUROPE	0,348	0,00 %
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 307,11</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.

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

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

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

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

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

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

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

#### Directeur Général :

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

Au 31 décembre 2025, le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de LA VILLEON.

#### Conseil d'administration :

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

Nous constatons que les mandats des membres du Conseil d'administration arrivent à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025. Compte tenu du projet de transformation de la Société sous la forme juridique de société par actions simplifiée (SAS) et la suppression du conseil d'administration, nous ne soumettrons pas au vote des actionnaires le renouvellement des mandats des administrateurs.

#### Commissaires aux comptes titulaires :

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

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

## C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2025 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 31/12/2025 par les membres du conseil d'OPCIMMO

Antoine AUBRY

Président du Conseil d'Administration

Nom de la société	Mandats et fonctions
AMUNDI RE AMLAK DEVELOPMENT FUND	Administrateur
AMUNDI IMMOBILIER	Directeur Général
OPCIMMO	Président du Conseil d'administration
INSTITUT DE L'EPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE	Administrateur
AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR SPA	Administrateur

Jean-Marc FAYET

Administrateur

Nom de la société	Mandats et fonctions
OPCIMMO	Administrateur
AMUNDI PME ISF 2017	Président du Conseil d'administration

Toufik MEHANNECHE

Administrateur

Nom de la société	Mandats et fonctions
OPCIMMO	Administrateur
SCI Mehanneche Delorme	Gérant

François de LA VILLEON

Représentant permanent d'AMUNDI IMMOBILIER

Nom de la société	Mandats et fonctions
IMMO EMISSIONS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
IMMANENS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Riustrasse 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV – compartiment SFF28	Directeur
Amundi European Net Zero Ambition Real Estate	Représentant permanent d'Amundi Real Estate Luxembourg SA (Liquidateur)
Grand Railway I.S.à r.l.	Directeur

## 2. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2025 par Amundi Immobilier – Société de Gestion (Directeur Général – Président – Gérant – Administrateur - Liquidateur)

Nom de la société	Mandats et fonctions
<b>SCPI</b>	
PREMELY HABITAT	Liquidateur
PREMELY HABITAT 2	Liquidateur
PREMELY HABITAT 3	Liquidateur
OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE 2	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE 3	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE 4	Gérant
UNIPERRE ASSURANCE	Gérant
EDJSSIMMO	Gérant
GENEPIERRE	Gérant
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Gérant
AMUNDI DEFY FONCIER	Liquidateur
AMUNDI SELECTION LOGEMENT	Gérant
AMUNDI DEFY FONCIER 2	Liquidateur
« SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE » (SEFA)	Gérant
AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE	Gérant
<b>FPI - OPCI - OPPCI</b>	
FRENCH WHOLESALÉ PROPERTIES - FWP	Président
FRENCH WHOLESALÉ STORES – FWS	Président
OPPCI VIVALDI	Président
OPPCI UGC	Président
OPPCI SOGECAPIMMO	Président
OPCIMMO	Directeur Général
IMMO EMISSIONS	Président
IMMANENS	Président
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	Président
OPPCI FIDEMO	Président
ECF France OPPCI	Président
OPCI PREDICA HABITATION	Président
OPCI PREDICA BUREAUX	Président
OPCI PREDICA COMMERCES	Président
OPCI MESSIDOR	Directeur Général
OPCI CAA COMMERCES 2	Président
OPCI MASSY BUREAUX	Président
OPCI ECO CAMPUS	Président
OPCI GHD	Président
OPPCI ERGAMUNDI	Président
OPPCI IRAME CAPITAL PARTNER	Président
OPPCI Savills IM European Outled Fund	Président
SOGECAPIMMO 2	Président
OPPCI MAHAJUNGA HOLDING	Président

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

Nom de la société	Mandats et fonctions
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de TARN III	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFAV de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Liquidateur
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFAV du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Liquidateur
GFAV des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFAV des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFAV de GRAVELINES	Gérant
GFAV du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFAV du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFAV des COTELLES	Gérant
GFAV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFAV DES CHARMINES	Gérant
GFAV DU BOURG BLANC	Gérant
GFAV VINCENT JABOULET	Gérant
GFAV CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GFAV de SAINT VINCENT	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
AMUNDI INVESTISSEMENT FORESTIER (GFI)	Gérant
GFF FRANCE VALLEY CANOPEE III	Gérant
<b>SCI</b>	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Liquidateur
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Liquidateur
SCI AMR	Gérant
SCI DACA	Liquidateur

Nom de la société	Mandats et fonctions
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	Liquidateur
SCI SEO	Gérant
SCI OMEGA 16	Gérant
SCI CAMPUS MASSY	Liquidateur
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
Amundi Retail Prime Europe (ARPE)	Gérant
SCI Parc Avenue	Gérant
SCI Munich 104	Gérant
SCI Georg	Gérant
SCI Imma Bienfaisance	Gérant
SCI Deutschland 2018	Gérant
SCI EVI-DANCE	Gérant
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOICHE	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI ALICE	Gérant
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Gérant
SCI MAHAJUNGA	Gérant
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SCI GANTRAM	Gérant
SCI ALIMENTUS	Gérant
SCI LCPD 5	Gérant
SUMIOCEP	Gérant
SCI VILLEJUIF B3	Gérant
SCI VILLEJUIF B4	Gérant
AMUNDI IMMO DURABLE	Gérant
SC CAA EURO SELECT	Gérant
AMUNDI ANRU& CO	Gérant
SCI JLD BATIMENT 3	Gérant
SCI JLD BATIMENT 4	Gérant
SCI CAMPUS MANNHEIM	Gérant
USIMMO	Gérant
SPRINGRE	Gérant
SC MH PUCCINI	Gérant
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Liquidateur
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

## D. Délégations de pouvoir ou de compétence

Nous vous informons qu'aucune délégation de pouvoir ou de compétence n'a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour des augmentations de capital au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

- Avenant à la convention entre OPCIMMO en qualité de prêteur et Immo Germany Nord 1 (IGN1) en date du 25 juin 2025 (prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2025) qui ramène le taux d'intérêt à 0 %. L'avance maximum demeure d'un montant de 97 000 000 € pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 40 916 327,93 €.
- Avenant à la convention d'avance en compte courant non rémunérée entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne en date du 17 mars 2025 pour un montant maximum de 27 211 000 € pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 24 552 399,90 €.

Le Conseil d'administration en date du 28 avril 2026 a constaté que ces conventions qui ont pour objet de permettre la réalisation de différents projets immobiliers de la Société sont conformes à l'intérêt social mais n'ont pas été soumises à l'autorisation du Conseil préalablement à leur conclusion pour des raisons matérielles et d'urgence.

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

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 132 151 084,55 € ;
- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 14 427 500 € ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 154 000 000 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 144 692 205 € ;

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 0 € ; Cette convention est sans effet au 31.12.2025 ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000 euros, pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 2 007 933,72 € ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 0 €. Cette convention est sans effet au 31.12.2025 ;
- Avenant n° 2 à la Convention d'avance en compte courant, non rémunérée, conclue en date du 16 avril 2020, et Convention elle-même conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société SCI ALICE, pour un montant maximum de 100 000 000 €, pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 45 528 021,94 € ;
- Convention d'avances en compte courant non rémunérée entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur, conclue le 27 juillet 2020 pour un montant maximum de 11 650 000 euros, pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 6 360 698,28 € ;
- Convention d'avance en compte courant conclue en date du 23 juillet 2024 (mise à disposition des fonds le 17 juillet 2024) entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la SCI HEART OF LA DEFENSE pour un montant maximum de 59.999.778,91 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 59.999.778,91 € ;
- Avenant à la Convention entre OPCIMMO et la SCI EVI DANCE en date du 5 septembre 2024 (prise d'effet au 1er juillet 2024) qui ramène le taux d'intérêt à 0 %. L'avance maximum demeure d'un montant de 29 845 000 € pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 16 135 706,12 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Société du 28 mai 2025 a approuvé les termes des rapports des commissaires aux comptes faisant état de ces conventions ainsi que les conventions elles-mêmes.

Le Conseil en date du 28 avril 2026 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du code de commerce modifié par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

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

# X. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2025 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

## A. Commentaire des comptes sociaux d'OPCIMMO

En phase avec les pratiques du marché de l'investissement immobilier en Europe, OPCIMMO détient majoritairement son patrimoine immobilier via des sociétés filiales ou des participations. Le résultat immobilier des comptes sociaux dépend donc d'une part du résultat des actifs détenus en direct par l'OPCI et d'autre part de la stratégie de distribution des filiales et participations, ne reflétant pas systématiquement le résultat immobilier par transparence. OPCIMMO a procédé pendant l'année 2025 à des arbitrages d'actifs immobiliers. L'OPCI est également constitué pour partie d'actifs financiers placés dans des produits obligataires et de liquidités.

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

- Les produits immobiliers directs (ou revenus locatifs augmentés des charges refacturées) s'établissent à 2 519 K€, en augmentation (+ 41,7 %) par rapport à l'année 2024 principalement en raison de la diminution des franchises sur 2025.
- Les produits financiers sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations s'élèvent à 54 194 K€, en diminution de 77 % par rapport à l'année 2024 qui avait été marquée par des distributions exceptionnelles faisant suite à des cessions.
- Les produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers s'élèvent à 461 K€, en baisse de 68,3 % par rapport à l'exercice précédent, en raison de la réduction des encours rémunérés sur les poches financières ainsi que l'absence de dividendes sur actions qui avaient été soldés pour la dernière fois en 2024.

- Les autres produits sur actifs à caractère immobilier (52 620 K€) concernent pour l'essentiel les intérêts sur avances en compte courant (51 869 K€) dont la contrepartie est neutralisée dans les comptes consolidés de l'OPCI.
- Les charges immobilières directes s'établissent à 8 477 K€, en augmentation de 99,3 % par rapport à 2024.
- Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 43 004 K€ sur l'année 2025 et représentent 1,2 % de l'actif net moyen au 31/12/2025. Ils sont en baisse de 21,2 % 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 39 166 K€ soit 1,1 % du même actif net.
- Le résultat net au sens de l'article L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 58 562 K€, soit un montant de 55 530 K€ après prise en compte des comptes de régularisation, en diminution de 73,3 % par rapport à 2024.
- Les plus-values sur cession d'actifs s'établissent à 45 636 K€ et portent à 95 % sur les OPC (43 550 K€), tandis que les moins-values sur cession d'actifs s'établissent à 23 455 K€, soit un montant net de 18 954 K€ après comptes de régularisation. Cela concerne essentiellement l'immobilier (22 416 K€).
- Le résultat net de l'exercice s'établit ainsi à +74 483 K€, contre +180 741 K€ au 31/12/2024.

## B. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 74 483 383,76 € de la manière suivante :

### Origine :

- Résultat distribuable de l'exercice au titre du résultat net : 55 529 504,35 € ;
- Report à nouveau : 36 082 450,82 €.
- Résultat distribuable au titre des plus et moins-values réalisées nettes : 18 953 879,41 €.

Soit un bénéfice **distribuable de 110 565 834,58 €** se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net de l'exercice après régularisations :	55 529 504,35	42 218 638,22	7 750 872,44	2 884 273,96	60 515,77	2 070 128,03	545 075,93
Report des résultats nets antérieurs après régularisations :	36 082 450,82	27 643 970,75	4 874 100,79	1 826 241,50	89 614,25	1 239 739,98	408 783,55
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net :</b>	<b>91 611 955,17</b>	<b>69 862 608,97</b>	<b>12 624 973,23</b>	<b>4 710 515,46</b>	<b>150 130,02</b>	<b>3 309 868,01</b>	<b>953 859,48</b>
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations :	18 953 879,41	14 413 443,55	2 644 295,90	983 608,54	20 604,78	706 066,34	185 860,30
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes :</b>	<b>18 953 879,41</b>	<b>14 413 443,55</b>	<b>2 644 295,90</b>	<b>983 608,54</b>	<b>20 604,78</b>	<b>706 066,34</b>	<b>185 860,30</b>
<b>Total des sommes distribuables :</b>	<b>110 565 834,58</b>	<b>84 276 052,52</b>	<b>15 269 269,13</b>	<b>5 694 124,00</b>	<b>170 734,80</b>	<b>4 015 934,35</b>	<b>1 139 719,78</b>

### Affectation :

- A titre de dividendes : 14 517 567,66 € ;
- Au poste report à nouveau : 96 048 266,92 € ;
- Total : **110 565 834,58 €**.

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 29 juin 2026 à raison de 0,413 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P, de 0,416 euro pour la part SG OPCIMMO, de 1,034 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 413,467 euros pour la part OPCIMMO I.

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

Distribution par part et par an	2024	2023	2022
PREM OPCIMMO	4,22	0,14	0,35
LCL OPCIMMO	4,22	0,14	0,35
OPCIMMO P	4,22	0,14	0,35
OPCIMMO VIE	10,56	0,35	0,875
SG OPCIMMO	4,22	0,14	0,35
OPCIMMO I	4224,77	140,16	350,40

## C. Bilan au 31 décembre 2025 en Euros - Actif

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 800 599 515,88</b>	<b>2 923 504 315,93</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	77 880 000,00	90 645 000,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 <sup>ème</sup> alinéa)	521 671 758,97	551 327 322,11
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	325 900 585,60	325 612 558,21
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	0,00	0,00
OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	271 714 512,18	267 462 292,22
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup>	1 603 432 659,13	1 688 457 143,39
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>371 572 584,62</b>	<b>955 461 738,16</b>
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 FIA)	371 572 584,62	955 461 738,16
Dépôts	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
<b>Autres actifs</b>	<b>77 259 426,62</b>	<b>114 608 993,19</b>
Créances locataires	0,01	820 273,87
Autres créances	54 390 832,54	93 008 528,51
Dépôts à vue	22 868 594,07	20 780 190,81
<b>Total de l'actif</b>	<b>3 249 431 527,12</b>	<b>3 993 575 047,28</b>

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

## D. Bilan au 31 décembre 2025 en Euros – Passif

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>3 205 037 827,82</b>	<b>3 948 805 246,97</b>
Capital	3 094 471 993,24	3 730 211 037,74
Report des plus values nettes réalisées <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	36 082 450,82	37 852 972,87
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	74 483 383,76	180 741 236,36
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Dettes sur rentes viagères	0,00	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
<b>Instruments financiers</b>	<b>155 602,83</b>	<b>153 905,67</b>
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	155 602,83	153 905,67
<b>Dettes</b>	<b>44 238 096,47</b>	<b>44 615 894,64</b>
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Autres emprunts et dettes financières	12 627 933,36	13 536 527,55
Concours bancaires courants	9 703,49	13 696,33
Dépôts de garantie reçus	0,00	7 552,65
Autres dettes d'exploitation	31 600 459,62	31 058 118,11
<b>Total du passif</b>	<b>3 249 431 527,12</b>	<b>3 993 575 047,28</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

## E. Compte de résultat au 31 décembre 2025 en Euros

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	2 518 567,91	1 777 190,37
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	54 194 369,28	235 465 876,35
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	52 619 798,77	58 978 641,83
<b>Total I</b>	<b>109 332 735,96</b>	<b>296 221 708,55</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	8 476 692,25	4 253 717,12
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	253 596,36	16 924 410,54
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	449,03
<b>Total II</b>	<b>8 730 288,61</b>	<b>21 178 576,69</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>100 602 447,35</b>	<b>275 043 131,86</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	460 722,89	1 455 318,52
Autres produits financiers	521 266,49	0,00
<b>Total III</b>	<b>981 989,38</b>	<b>1 455 318,52</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	9 899,26	2 169 754,72
Autres charges financières	8 466,55	108 590,95
<b>Total IV</b>	<b>18 365,81</b>	<b>2 278 345,67</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>963 623,57</b>	<b>-823 027,15</b>
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	43 004 478,08	54 568 298,93
Autres charges (VII)	1,70	0,00
<b>Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>58 561 591,14</b>	<b>219 651 805,78</b>
Régularisations sur résultat net (VIII)	-3 032 086,79	-19 210 271,34
<b>Résultat net après régularisations (A +/- VIII)</b>	<b>55 529 504,35</b>	<b>200 441 534,44</b>
<b>Plus-values réalisées nettes</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 085 815,37	10 483 664,48
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	43 549 995,26	62 281 646,48
<b>Total IX</b>	<b>45 635 810,63</b>	<b>72 765 310,96</b>
<b>Moins-values réalisées nettes</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	22 416 370,35	91 120 656,38
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 038 803,40	924 324,57
<b>Total X</b>	<b>23 455 173,75</b>	<b>92 044 980,95</b>
<b>Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B= IX - X)</b>	<b>22 180 636,88</b>	<b>-19 279 669,99</b>
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-3 226 757,47	-420 628,09
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	18 953 879,41	-19 700 298,08
<b>Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>74 483 383,76</b>	<b>180 741 236,36</b>

# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

## A. Informations générales

### Caractéristiques et activité de l'OPCI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1-1. Les choix sectoriels

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

#### 1-2. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

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

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

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

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

- La SPPICAV s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille ;
- Les projets de végétalisation menés sur les actifs du Fonds accorderont une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains ;
- L'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs entre dans les objectifs de la SPPICAV ;

- La SPPICAV visera à établir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive à des pratiques immobilières durables.

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

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

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

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

sociaux et de gouvernance. Le patrimoine dont la note sera supérieure à la note seuil sera considéré comme « Best in class » et la Société de Gestion s'attachera à maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

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

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

## 2. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

Cette poche financière a une allocation diversifiée et est composée, notamment, d'actions et de produits de taux qui seront présentés ci-après. La SPPICAV applique, sur sa poche financière, une stratégie fondamentale basée sur des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

La gestion intègre des critères ESG dans l'analyse et la sélection des actifs. L'analyse ESG est réalisée par l'équipe d'analystes ESG d'Amundi AM. Elle permet d'attribuer une notation ESG à chaque actif constitutif de l'univers d'investissement, afin de mesurer et de comparer les niveaux d'intégration des enjeux du développement durable au sein des entreprises ainsi que dans les systèmes institutionnels et les politiques publiques des Etats.

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

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

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

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

### 2-1. Actions

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

L'univers d'investissement est constitué des pays membres de l'OCDE, de Hong-Kong, Singapour et des pays émergents qui figurent dans l'indice MSCI actions pays émergents, dans la limite pour ces derniers d'un maximum de 20 % des investissements en actions. L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPC investis sur ces zones géographiques. Les actions représenteront de 0 à 29,4 % de l'actif de la SPPICAV.

### 2-2. Produits de taux et trésorerie

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

Dans ce cadre, les investissements sont réalisés en titres vifs et via des OPC. Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

### 2-3. Ratio de liquidités

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

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

### 2-4. Autres actifs

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

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

FR0011063353	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Prem OPCIMMO</b>					
Actif Net	2 436 759 631,01	2 977 916 290,75	4 005 082 559,14	5 513 480 151,58	5 711 507 196,11
Nombre de parts	26 724 152,49	31 258 050,79	38 568 573,64	46 666 116,22	47 076 671,90
Valeur liquidative unitaire	91,18	95,27	103,84	118,14	121,32
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes) <sup>(1)</sup>	0,00	4,22	0,14	0,35	0,20
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>FR0011066794</b>					
<b>LCL OPCIMMO</b>					
Actif Net	447 361 694,21	565 851 900,86	834 681 607,48	1 342 798 411,07	1 423 854 455,73
Nombre de parts	4 906 583,86	5 939 911,99	8 038 419,31	11 366 175,84	11 736 762,93
Valeur liquidative unitaire	91,18	95,26	103,84	118,13	121,31
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes) <sup>(1)</sup>	0,00	4,22	0,14	0,35	0,20
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>FR0011066802</b>					
<b>OPCIMMO P</b>					
Actif Net	166 473 354,04	215 624 357,34	337 724 226,88	648 329 895,57	716 041 416,67
Nombre de parts	1 825 857,35	2 263 480,35	3 252 473,03	5 487 837,98	5 902 317,38
Valeur liquidative unitaire	91,18	95,26	103,84	118,13	121,31
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes) <sup>(1)</sup>	0,00	4,22	0,14	0,35	0,20
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FR0011066778	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>OPCIMMO VIE</b>					
Actif Net	3 492 839,26	4 517 906,21	8 217 281,09	12 748 033,53	15 069 187,92
Nombre de parts	15 307,11	18 950,08	31 621,07	43 116,68	49 633,07
Valeur liquidative unitaire	228,18	238,41	259,86	295,66	303,61
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes) <sup>(1)</sup>	0,00	10,56	0,35	0,87	0,50
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FR0011066091	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>SG OPCIMMO</b>					
Actif Net	119 489 815,84	149 639 799,40	206 908 452,17	297 103 667,23	343 742 353,52
Nombre de parts	1 302 090,18	1 561 125,21	1 980 399,27	2 499 402,94	2 816 050,86
Valeur liquidative unitaire	91,77	95,85	104,47	118,86	122,06
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes) <sup>(1)</sup>	0,00	4,22	0,14	0,35	2,20
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FR0011066760	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>OPCIMMO I</b>					
Actif Net	31 460 493,46	35 254 992,41	38 531 975,73	43 839 696,85	45 018 224,36
Nombre de parts	344,64	369,64	370,64	370,64	370,64
Valeur liquidative unitaire	91 285,01	95 376,48	103 960,56	118 280,97	121 460,68
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes) <sup>(1)</sup>	0,00	4 224,77	140,16	350,40	200,23
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Le montant de la distribution unitaire relative à l'exercice 2025 sera soumise à la validation de l'Assemblée Générale dans le cadre de l'approbation des comptes 2025.

## B. Règles et méthodes comptables

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

Ils respectent les dispositions du règlement ANC n° 2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n° 2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les 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.

### 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.

Les acquisitions d'instruments financiers, en ce inclus les actions et parts de foncières cotées, sont comptabilisées selon la méthode frais exclus pour les transactions réalisées depuis le 01/01/2024. Ces frais sont inscrits dans un sous-compte des moins-values réalisées. Ils sont inscrits en prix de revient des actifs pour les transactions réalisées avant le 01/01/2024.

Les acquisitions d'actifs à caractère immobilier (hors actions de foncières cotées) sont comptabilisées selon la méthode des frais exclus pour les transactions réalisées avant le 01/01/2024. Ces frais sont inscrits dans un compte de capital et seront soldés par imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés. Les frais relatifs aux transactions réalisées avant cette date sont enregistrés en prix de revient des actifs.

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

L'OPCI clôture son exercice qui court du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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.

### 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Endettement

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

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

## 3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

## 4. Les commissions de souscriptions

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

## 5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

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

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

## 6. Provisions pour charges

La provision est constituée afin de prendre en compte les frais engagés concernant les acquisitions ou cessions conclues en 2025. Ces frais ont été couverts partiellement par la commission de souscription collectée.

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

## C. Evolution des capitaux propres

### 1. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>Capital (1)</b>	<b>3 094 471 993,24</b>	<b>3 730 211 037,74</b>
<b>Sommes distribuables</b>		
Report des plus values nettes réalisées	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	38 990 128,96	42 230 686,51
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-2 907 678,14	-4 377 713,64
Résultat de l'exercice	74 483 383,76	180 741 236,36
• Sur le résultat net	55 529 504,35	200 441 534,44
• Sur les plus et moins-values réalisées	18 953 879,41	-19 700 298,08
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
• Sur le résultat net	0,00	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
• Sur le résultat net	0,00	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables (2)</b>	<b>110 565 834,58</b>	<b>218 594 209,23</b>
<b>Total des capitaux propres (1+2)</b>	<b>3 205 037 827,82</b>	<b>3 948 805 246,97</b>

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	217 450,62	20 149 133,04	402 919,69
Rachats réalisés	6 485 003,06	610 301 802,79	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-6 267 552,43</b>	<b>-590 152 669,75</b>	<b>402 919,69</b>

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

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

### Part PREM OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	31 629,62	2 905 419,48	58 099,31
Rachats réalisés	4 565 527,92	427 199 094,51	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-4 533 898,30</b>	<b>-424 293 675,03</b>	<b>58 099,31</b>

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

### Part LCL OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	18 920,84	1 780 541,23	35 605,26
Rachats réalisés	1 052 248,97	98 931 426,68	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-1 033 328,12</b>	<b>-97 150 885,45</b>	<b>35 605,26</b>

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

### Part OPCIMMO P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	120 829,03	11 132 863,18	222 622,47
Rachats réalisés	558 452,03	52 213 246,83	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-437 623,00</b>	<b>-41 080 383,65</b>	<b>222 622,47</b>

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

### Part OPCIMMO VIE

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	626,01	143 373,19	2 867,02
Rachats réalisés	4 268,98	997 399,73	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-3 642,97</b>	<b>-854 026,54</b>	<b>2 867,02</b>

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

### Part SG OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	45 445,12	4 186 935,96	83 725,63
Rachats réalisés	304 480,16	28 666 017,80	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-259 035,04</b>	<b>-24 479 081,84</b>	<b>83 725,63</b>

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

### Part OPCIMMO I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	25,00	2 294 617,24	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-25,00</b>	<b>-2 294 617,24</b>	<b>0,00</b>

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

### 3. Evolution de l'actif net

		31/12/2025	31/12/2024
<b>Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice</b>	+	<b>3 948 805 246,97</b>	<b>5 431 146 102,49</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	20 552 052,73	8 017 144,16
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	610 301 802,79	1 087 384 130,23
Frais liés à l'acquisition	-	1 569,57	124 828,22
• Frais d'acquisition de l'exercice		1 569,57	124 828,22
• Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		0,00	0,00
Différences de change	+ /-	-42 292,97	343 662,81
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-47 234 120,02	-607 851 501,88
Différence d'estimation exercice N :		- 1 525 532 740,64	
Différence d'estimation exercice N-1 :		-1 478 298 620,62	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-27 176 285,73	-6 637 908,90
Différence d'estimation exercice N :		14 221 849,34	
Différence d'estimation exercice N-1 :		41 398 135,07	
Distribution de l'exercice précédent	-	160 245 686,88	6 473 745,53
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	+/-	80 742 228,02	200 372 135,79
• Résultat net avant comptes de régularisations		58 561 591,14	219 651 805,78
• Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		22 180 636,88	-19 279 669,99
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :			
• sur résultat net	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs	-	0,00	0,00
Autres éléments <sup>1</sup>	+/-	-59 941,94	17 398 314,73
<b>Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice</b>	=	<b>3 205 037 827,82</b>	<b>3 948 805 246,97</b>

(1) Les autres éléments incluent :

- La commission de souscription de - 402 919,69 €, qui est mise en réserve afin de couvrir les frais d'acquisition et de cession des immeubles.
- Variation de la dépréciation de la dette ACCOR comptabilisée en compte #1055 depuis la VL du 30/04/2025 incluse : + 342 977,75 €.

## D. Informations relatives aux expositions

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

Ventilation par nature	31/12/2024	Diminutions	Augmentations	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
• Terrains nus	-	-	-	-	-	-
• Terrains et constructions	90 645 000,00	-	-	-12 765 000,00	77 880 000,00	-
• Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
• Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
• Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
• Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>90 645 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-12 765 000,00</b>	<b>77 880 000,00</b>	<b>-</b>
<b>Total frais exclus</b>					<b>77 880 000,00</b>	

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

	31/12/2024	Cessions <sup>(1)</sup>	Acquisitions <sup>(2)</sup>	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>ème</sup> alinéa)	551 327 322,11	4 134 780,87	3 200 000,00	-28 720 782,27	521 671 758,97	-
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)	325 612 558,21	19 348 759,26	6 000 000,00	13 636 786,65	325 900 585,60	-
<b>Total</b>	<b>876 939 880,32</b>	<b>23 483 540,13</b>	<b>9 200 000,00</b>	<b>-15 083 995,62</b>	<b>847 572 344,57</b>	<b>-</b>
<b>Total frais exclus</b>					<b>847 572 344,57</b>	

(1) Les cessions des parts de sociétés de personnes pour 4 134 780,87 € se composent de :

a. Liquidation de la SCI RED PARK ISLE D'ABEAU dont le prix de revient des parts s'élevait à 4 134 780,87 €.

Les cessions des parts et actions de sociétés pour 19 348 759,26 € se décomposent ainsi :

a. Liquidation de la SAS RED PARK GENNEVILLIERS dont le prix de revient des parts s'élevait à 18 412 869,09 €.

b. Diminution de capital de la SAS IMMOCCARE pour 935 890,17 €.

(2) Les acquisitions de parts et sociétés de personnes pour 3 200 000 € se composent de :

a. SCI PATIO CŒUR BOULOGNE : 3 200 000 € d'augmentation de capital par compensation de créances

Les acquisitions de parts et actions de sociétés pour 6 000 000 € se composent de :

a. SAS JOLIETTES : 6 000 000 € d'augmentation de capital par compensation de créances.

Secteur d'activité	31/12/2025 <sup>(1)</sup>	31/12/2024 <sup>(1)</sup>
<b>Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2<sup>ème</sup> alinéa)</b>	<b>462 455 083,31</b>	<b>502 337 667,50</b>
<b>Bureaux, dont</b>	<b>344 471 459,29</b>	<b>380 038 677,32</b>
- Paris	24 154 056,45	26 448 985,26
- Ile de France	223 334 876,02	261 267 905,88
- Province	56 717 231,36	53 202 294,36
- Etranger	40 265 295,46	39 119 491,82
<b>Commerces, dont</b>	<b>44 035 205,61</b>	<b>47 372 456,26</b>
- Paris	0,00	0,00
- Ile de France	0,00	0,00
- Province	44 035 205,61	47 372 456,26
- Etranger	0,00	0,00
<b>Hotels, dont</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Paris	0,00	0,00
- Ile de France	0,00	0,00
- Province	0,00	0,00
- Etranger	0,00	0,00

Secteur d'activité	31/12/2025 <sup>(1)</sup>	31/12/2024 <sup>(1)</sup>
<b>Locaux d'activités, dont</b>	<b>73 948 418,41</b>	<b>74 926 533,92</b>
- Paris	0,00	0,00
- Ile de France	73 948 418,41	73 851 262,23
- Province	0,00	1 075 271,69
- Etranger	0,00	0,00
<b>Etablissement de santé, dont</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Paris	0,00	0,00
- Ile de France	0,00	0,00
- Province	0,00	0,00
- Etranger	0,00	0,00

#### Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3<sup>ème</sup> alinéa)

	270 874 130,16	283 996 426,09
<b>Bureaux, dont</b>	<b>86 937 282,36</b>	<b>93 809 200,48</b>
- Paris	0,00	0,00
- Ile de France	-2 903 426,44	-2 566 194,13
- Province	22 971 469,07	23 908 389,25
- Etranger	66 869 239,73	72 467 005,36
<b>Commerces, dont</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Paris	0,00	0,00
- Ile de France	0,00	0,00
- Province	0,00	0,00
- Etranger	0,00	0,00
<b>Hotels, dont</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Paris	0,00	0,00
- Ile de France	0,00	0,00
- Province	0,00	0,00
- Etranger	0,00	0,00
<b>Locaux d'activités, dont</b>	<b>0,00</b>	<b>2 804 382,76</b>
- Paris	0,00	0,00
- Ile de France	0,00	2 804 382,76
- Province	0,00	0,00
- Etranger	0,00	0,00
<b>Etablissement de santé, dont</b>	<b>183 936 847,80</b>	<b>187 382 842,85</b>
- Paris	61 312 282,60	62 460 947,62
- Ile de France	61 312 282,60	62 460 947,62
- Province	61 312 282,60	62 460 947,62
- Etranger	0,00	0,00

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

Les 2 tableaux ci-dessous donnent en détail les contributions des deux différentes natures juridiques de parts, entre les filiales présentant un ANR positif et celles avec un ANR négatif :

Parts des Sociétés de personnes avec ANR positif dont on retrouve le total à l'actif	Montant (€)
SCI PARC AVENUE	503 497,25
SCI OMEGA 16	23 650 559,20
SCI HELIOS MASSY	79 233,14
SCI HOLD	55 340 839,28
SCI TOUR HEKLA	45 059 046,12
SCI EVI DANCE	17 003 884,26
SCI MPA	42 636 750,00
SCI SEO	108 250 486,32
SCI WESTBRIDGE	14 151 565,53
SCI LYON 1	23 856 461,37
SCI LYON 2	22 574 846,73
SCI JDL 3	7 078 837,02
SCI JDL 4	3 207 086,24
SCI UBERSEERING	40 265 295,46
SCI AMR	44 035 205,61
SCI ALICE	73 948 418,41
SCI VILLEJUIF B3	29 747,03
<b>Sous total ANR positif que l'on retrouve à l'actif du bilan (1)</b>	<b>521 671 758,97</b>

Parts des Sociétés de Personnes avec ANR négatifs dépréciés au niveau des autres actifs à caractère immobilier	Montant (€)
SCI George LANDY	-15 752 415,63
SCI Villejuif B4	-40 115 483,12
SCI Patio Cœur Boulogne	-3 334 086,23
SCI MAHAJUNGA	-14 690,68
<b>Sous-total ANR négatif déprécié au niveau des autres actifs à caractère immobilier (2)</b>	<b>-59 216 675,66</b>

<b>Total Parts des sociétés de personnes ((1) + (2))</b>	<b>462 455 083,31</b>
--	-----------------------

Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa) avec ANR positif dont on retrouve le total à l'actif	Montant (€)
IMMO INVEST HOLDCO 1 Sàrl	64 954 583,59
IMMO INVEST HOLDCO 2 Sàrl	28 275 553,29
IMMO INVEST HOLDCO 3 Sàrl	11 803 146,97
SAS JOLIETTES	498 779,72
SAS GROLEE CARNOT 2013	22 472 689,35
IMMOCARE	183 936 847,80
MAX & MOORE B.V	13 958 984,88
<b>Sous total ANR positif que l'on retrouve à l'actif du bilan (1)</b>	<b>325 900 585,60</b>

Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa) avec ANR négatifs dépréciés au niveau des autres actifs à caractère immobilier	Montant (€)
SAS COLISEE PROPCO	-2 822 041,20
SAS IMMOMULTI	-81 385,24
IMMO INVEST HOLDCO 5 Sàrl	-52 123 029,00
<b>Sous-total ANR négatif déprécié au niveau des autres actifs à caractère immobilier (2)</b>	<b>-55 026 455,44</b>

<b>Total Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3<sup>ème</sup> alinéa) ((1) + (2))</b>	<b>270 874 130,16</b>
--	-----------------------

### 3. Comptes courants

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice N-1	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice N <sup>(1)</sup>
IIH1 - 88 NORTH 1 & 88 NORTH 2	31/12/2035	118 101 977,01	0,00	-6 872 229,06	-6 872 229,06	111 229 747,95
COLISEE PROPCO SAS	31/12/2028	5 657 182,03	70 408,65	0,00	70 408,65	5 727 590,68
IMMO GERMANY NORD 1	27/10/2030	94 037 180,24	0,00	-53 120 852,31	-53 120 852,31	40 916 327,93
SCI OMEGA 16	13/04/2026	14 471 250,00	0,00	-43 750,00	-43 750,00	14 427 500,00
SCI UBERSEERING	20/01/2031	2 007 933,72	0,00	0,00	0,00	2 007 933,72
IIH1 - REALTINI	05/04/2026	152 220,83	0,00	-152 220,83	-152 220,83	0,00
IIH1 - BOC Frankfurt Management S.à r.l.	03/03/2026	23 497 562,77	0,00	-15 234 219,35	-15 234 219,35	8 263 343,42
IIH1 - Knopfle	01/06/2026	23 386 259,66	0,00	0,00	0,00	23 386 259,66
IIH3 - DE ROTTERDAM HOLDCO	Indéterminée	22 252 469,75	94 284,34	0,00	94 284,34	22 346 754,09
SCI SEO	20/09/2032	132 151 084,55	0,00	0,00	0,00	132 151 084,55
IIH 3 - ATRIUM	Indéterminée	85 136 394,08	4 123 473,80	0,00	4 123 473,80	89 259 867,88
IIH 3 - WIGGUM JUN	20/10/2027	14 744 657,98	0,00	0,00	0,00	14 744 657,98
IIH 3 - POGBA SENIOR	07/02/2027	18 164 163,40	0,00	0,00	0,00	18 164 163,40
IIH 3 - AMM K2 Junior	30/06/2027	13 317 119,67	0,00	0,00	0,00	13 317 119,67
IIH 2 - QBC JUNIOR	09/06/2027	31 188 093,03	1 390 454,86	0,00	1 390 454,86	32 578 547,89
IIH 2 - QBC JUNIOR2	09/06/2027	1 990 729,43	0,00	-507 521,01	-507 521,01	1 483 208,42
IIH 2 - QBC - SENIOR	13/06/2029	42 673 541,67	301 631,94	0,00	301 631,94	42 975 173,61
IIH 2 - Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	23/09/2031	76 233 911,47	2 374 236,87	0,00	2 374 236,87	78 608 148,34
SCI HOLD CRYSTAL	31/07/2032	20 262 922,76	0,00	-53 919,02	-53 919,02	20 209 003,74
JOLIETTE BATIMENTS SAS	Indéterminée	97 298 840,29	0,00	-6 439 668,19	-6 439 668,19	90 859 172,10
SCI EVI-DANCE	Indéterminée	16 067 338,12	68 368,00	0,00	68 368,00	16 135 706,12
IIH 3 - Cloud Office Holding B.V.	31/12/2027	22 688 746,38	0,00	-3 637 489,55	-3 637 489,55	19 051 256,83
IIH 3 - Almudena Holdings S.à r.l.	30/05/2028	111 066 086,27	4 702 945,93	0,00	4 702 945,93	115 769 032,20
IIH 5 - INK Hotel PropCo S.à r.l.	01/12/2028	495 720,36	0,00	-495 720,36	-495 720,36	0,00
IIH 5 - TOP 3	27/03/2029	127 274 305,27	0,00	-1 916 917,12	-1 916 917,12	125 357 388,15
SCI TOUR HEKLA	11/12/2027	144 692 205,00	0,00	0,00	0,00	144 692 205,00
SCI MAHAJUNGA	05/07/2027	9 895 032,85	371 135,07	0,00	371 135,07	10 266 167,92
SCI ALICE	29/06/2031	45 528 021,94	0,00	0,00	0,00	45 528 021,94
IMMOMULTI	31/12/2028	212 578,41	0,00	-602,09	-602,09	211 976,32
IIH2 - Immo Germany Nord 1 S.à r.l.	27/10/2030	21 950 736,10	0,00	-27 972,79	-27 972,79	21 922 763,31
SCI JDL BATIMENT 3	Indéterminée	12 606 637,81	0,00	-2 062 756,76	-2 062 756,76	10 543 881,05
SCI JDL BATIMENT 4	Indéterminée	7 512 974,09	0,00	-832 752,98	-832 752,98	6 680 221,11
WEST BRIDGE SCI	27/07/2030	6 360 698,28	0,00	0,00	0,00	6 360 698,28
IIH2-OLD-AUST1-0.05 %	27/10/2045	2 589 690,06	0,00	-2 589 690,06	-2 589 690,06	0,00
IIH2-OLD-AUST2-0.05 %	27/10/2045	2 796 101,80	0,00	-2 796 101,80	-2 796 101,80	0,00
IIH2-OLD-UK-0.05 %	27/10/2045	3 209 220,67	0,00	-3 209 220,67	-3 209 220,67	0,00
IIH5 - BBW 1 Investment S.à r.l. & BBW 2 Investment S.à r.l.	26/04/2029	166 916,52	0,00	-166 916,52	-166 916,52	0,00
SCI AMR	31/12/2032	23 401 772,19	27 661,67	0,00	27 661,67	23 429 433,86
IIH5 - EPERA	Indéterminée	6 982 225,35	0,00	0,00	0,00	6 982 225,35
MaxMoore B.V.	22/01/2031	12 569 363,97	641 400,24	0,00	641 400,24	13 210 764,21
IIH3 -Grand Central	Indéterminée	101 876 105,94	7 181 407,37	0,00	7 181 407,37	109 057 513,31
SCI GEORGES LANDY	15/10/2030	59 428 550,80	0,00	-181 558,52	-181 558,52	59 246 992,28
IMMOINVESTHOLDCO GBP	Indéterminée	3 172 075,00	0,00	-36 425,00	-36 425,00	3 135 650,00
SCI VILLEJUIF B3	08/03/2032	5 222,40	0,00	-166,69	-166,69	5 055,71
SCI VILLEJUIF B4	08/03/2032	88 570 571,24	1 747 270,82	0,00	1 747 270,82	90 317 842,06

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice N-1	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice N <sup>(1)</sup>
IMMO INVEST LUX HOLD	28/05/2025	15 277,78	0,00	-15 277,78	-15 277,78	0,00
IIH1-Knöpfle 2	01/06/2026	40 475 000,00	0,00	0,00	0,00	40 475 000,00
RED PARK GENNEVILLIERS	08/03/2033	2 326 652,84	0,00	-2 326 652,84	-2 326 652,84	0,00
IMMOINVESTHOLDCO2EUR	Indéterminée	2 079 052,82	0,00	-2 079 052,82	-2 079 052,82	0,00
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	17/07/2029	5 211 000,00	19 341 399,90	0,00	19 341 399,90	24 552 399,90
Hold Crystal 2	24/07/2032	61 084 706,42	976 434,76	0,00	976 434,76	62 061 141,18
IIH2-OLD ITR-NETHERL	27/10/2045	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IIH2-OLD-AUST1-ITR	27/10/2045	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IIH2-OLD-UK-ITR	27/10/2045	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ANTONY 501	31/12/2029	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CERGY 502	31/01/2029	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE VILLEBON 504	31/01/2029	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE EVRY 503	31/01/2029	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	29/09/2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PULLMAN	29/09/2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RED PARK MARSEILLE	19/12/2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RED PARK LIMONEST	19/12/2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RED PARK VITROLLES	19/12/2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>1 779 036 081,02</b>	<b>43 412 514,22</b>	<b>-104 799 654,12</b>	<b>-61 387 139,90</b>	<b>1 717 648 941,12</b>

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

## 4. Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2025	Résultat de cession 31/12/2024
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00	0,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Parts des sociétés de personnes (2ème du I, art L214-36 du COMOFI) (1)	2 085 815,37	4 098 377,26	-2 012 561,89	-32 389 874,57
• Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 du COMOFI (2)	0,00	18 317 993,09	-18 317 993,09	-56 057 239,57
• Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, L.214-36 id)	0,00	0,00	0,00	95 860,76
• Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	0,00	0,00	0,00	7 714 261,48
• Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 085 815,37</b>	<b>22 416 370,35</b>	<b>-20 330 554,98</b>	<b>-80 636 991,90</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 085 815,37</b>	<b>22 416 370,35</b>	<b>-20 330 554,98</b>	<b>-80 636 991,90</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers<sup>(3)</sup></b>	<b>43 549 995,26</b>	<b>1 038 803,40</b>	<b>42 511 191,86</b>	<b>61 357 321,91</b>
<b>Total</b>	<b>45 635 810,63</b>	<b>23 455 173,75</b>	<b>22 180 636,88</b>	<b>-19 279 669,99</b>

(1) Le résultat de cession des parts de sociétés de personnes (-2 012 561,89 €) est lié à :

a. Des plus values complémentaires réalisées sur les SCI Villebon 504 (+693 064,97 €), SCI ANTONY 501 (+509 977,68 €), SCI Red Park Vitrolles (+413 572,73 €), SCI RED PARK Marseille (+261 550,14 €), SCI Cergy 502 (+207 075,60 €), et enfin régularisation de solde de cession définitif sur le portefeuille ARC (574,25 €).

b. Des moins-values réalisées sur les SCI RED PARK Isle d'Abeau (-4 014 601,18 € suite à la radiation définitive), une moins-value complémentaire sur la SCI Red Park Limonest (-25 380,95 €), et enfin une moins-value complémentaire sur la SCI EVRY 503 (-58 395,13 €).

(2) Le résultat de cession des parts et actions de sociétés (-18 317 993,09 €) s'explique intégralement par :

La moins-value de cession réalisée suite à la liquidation définitive de la SCI RED PARK Gennevilliers (-18 317 993,09 €) par rapport au prix de revient dans l'inventaire au 15/12/2025.

(3) Le résultat de cession des dépôts et instruments financiers non immobiliers (+42 511 191,86 €) est lié à :

a. Des plus-values de cessions réalisées sur les OPCVM (+43 549 995,26 €),

b. Une moins-value réalisée sur des instruments financiers à terme (-1 038 803,40 €).

## 5. Exposition liée aux actifs financiers

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

#### Exposition directe sur le marché des devises

Montants unitaires	Devise 1 USD +/-	Devise 2 GBP +/-	Devise 3 CZK +/-	Devise 4 SEK +/-	Devise 5 CHF +/-
<b>Actif</b>					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations convertibles en actions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts d'OPC et de fonds d'investissements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	25 846,13	34 564,65	0,00	354,76	975,51
<b>Passif</b>					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	-9 703,49	0,00	0,00
<b>Hors-bilan</b>					
Devises à recevoir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devises à livrer	0,00	0,00	-20 831 611,14	0,00	0,00
Futures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>25 846,13</b>	<b>34 564,65</b>	<b>-20 841 314,63</b>	<b>354,76</b>	<b>975,51</b>

### 2. Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

Code ISIN	Dénomination du fonds	Société de gestion	Orientation des placements/style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
FR0013016607	AM EU LIQ RA RESP I2	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	101 289 712,99
FR0013016615	AM EU LIQ ST RESP I2	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	70 201 864,77
FR0014006F17	BFT AUREUS ISR Z C	BFT	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	42 344 694,35
FR0014006HA6	CPR MONETAIRE ISR Z	CPR	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	19 652 238,55
FR0010796433	BFT CRED12 M ISR IC <sup>(1)</sup>	BFT	Prudent - indicateur de risque : 2	France	EUR	18 793 923,71
FR0010816439	BFT CREDIT 6 M ISR I	BFT	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	126 329,78
FR0010934042	CPR OBLIG 12M.I 3D <sup>(1)</sup>	CPR	Prudent - indicateur de risque : 2	France	EUR	31 103 225,49
FR0011088657	AM ULT ST BD RESP IC	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	88 011 551,36
FR0014005XL2	AM EUR LIQ ST RESP Z	AMUNDI	Prudent - indicateur de risque : 1	France	EUR	49 043,62
<b>Total :</b>						<b>371 572 584,62</b>

(1) L'OPCVM « CPR OBLIG 12M.I 3D » a fusionné dans l'OPCVM « BFT CRED12 M ISR IC » fin 2025 : cette fusion a été prise en compte dès la valeur liquidative d'OPCIMMO au 15/01/2026. Si elle avait été prise en compte au 31/12/2025, l'actif net d'OPCIMMO aurait été majoré de 34 419,01 € (soit 0,0011 % de l'actif net au 31/12/2025).

## E. Autres informations

### 1. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	0,01	820 273,87
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	0,00	0,00
Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>0,01</b>	<b>820 273,87</b>
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir <sup>(1)</sup>	16 279 862,84	35 694 570,55
Etat et autres collectivités	6 591 491,52	6 778 378,78
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs <sup>(2)</sup>	31 519 478,18	50 535 579,18
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Dépréciations des autres créances	0,00	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>54 390 832,54</b>	<b>92 188 254,64</b>
<b>Total</b>	<b>54 390 832,55</b>	<b>93 008 528,51</b>

(1) Montant des dividendes de filiales à recevoir, ainsi que les intérêts sur avances en comptes courants positifs comptabilisés en débiteurs divers.

(2) Hors dividendes et intérêts sur avances en comptes courants à recevoir qui apparaissent ci-dessus.

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2025
Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciations des autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 2. Détail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Situation 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2025
Provision pour risque	Néant	Néant	Néant	Néant
Provision pour charges	Néant	Néant	Néant	Néant

### 3. Détail des emprunts

Détail des emprunts	31/12/2025	31/12/2024
<b>Emprunts auprès des établissements de crédit</b>		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	0,00	0,00
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	0,00	0,00
<b>Autres emprunts et dettes financières</b>		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers <sup>(1)</sup>	12 627 933,36	13 536 527,55
<b>Total</b>	<b>12 627 933,36</b>	<b>13 536 527,55</b>

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

### Nature de la dette

#### Emprunts à taux fixe

Néant.

### 4. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 – 5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
• Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
• Emprunts « in fine »	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Emprunts à taux variable</b>				
• Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
• Emprunts « in fine »	0,00	0,00	12 627 933,36	<b>12 627 933,36</b>
<b>Total</b>			<b>12 627 933,36</b>	<b>12 627 933,36</b>

### 5. Décomposition des autres dettes d'exploitation

Autres dettes d'exploitation	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	1 551 374,02	1 277 643,47
Fournisseurs et comptes rattachés	8 026 517,12	9 111 459,71
Etat et autres collectivités	3 170 905,42	3 057 707,14
Autres créditeurs	17 319 524,10	16 079 168,89
Produits constatés d'avance	1 532 138,96	1 532 138,90
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>31 600 459,62</b>	<b>31 058 118,11</b>

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

Produits immobiliers	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	2 119 153,35	1 513 900,89
Charges facturées	398 764,56	261 989,48
Autres revenus immobiliers	650,00	1 300,00
<b>Total</b>	<b>2 518 567,91</b>	<b>1 777 190,37</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes SAS / SCI	50 186 769,28	233 026 239,84
Dividendes Actions	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	4 007 600,00	2 439 636,51
<b>Total</b>	<b>54 194 369,28</b>	<b>235 465 876,35</b>

Détail des dividendes par filiales :	Dividendes 2025 (€)
SAS IMMOCCARE	11 417 893,43
SCI SEO	10 451 051,35
SCI ALICE	6 067 569,64
SCI AMR	3 667 308,44
SCI OMEGA 16	3 486 816,08
SCI WESTBRIDGE	3 075 502,46
SAS RED PARK GENNEVILLIERS	2 248 574,69
SCI UBERSEERING	2 019 910,00
SCI LYON 1	1 807 366,05
SAS White Knight Grolée Carnot	1 801 537,43
SCI MPA	1 750 000,00
SCI LYON 2	1 150 013,35
SCI EVI DANCE	1 057 500,00
Autre remboursement fiscal sur dividende	185 726,44
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	-0,08
<b>TOTAL :</b>	<b>50 186 769,28</b>

Charges immobilières	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	284 111,62	53 433,97
Charges d'entretien courant	478 237,52	667 614,37
Charges refacturées	232 153,69	233 376,17
Taxes diverses	557 459,46	992 251,24
Honoraires ADB	25 091,78	38 808,64
Honoraires divers	275 259,88	845 266,59
Primes d'assurance	4 885,69	-4 757,88
Impôts fonciers non récupérés	276 476,76	276 394,81
Charges locatives sur locaux vacants	248,02	-4 643,34
Autres charges immobilières (1)	6 328 982,66	1 124 999,73
Charges locatives non récupérées	13 785,17	30 972,82
<b>Total</b>	<b>8 476 692,25</b>	<b>4 253 717,12</b>

(1) Les autres charges immobilières ont concerné exclusivement les commissions de transactions qui, en 2025, ont été provisionnées ou décaissées sur les deals PULLMAN (2 696 274,53 €), les portefeuilles ARC (809 391,23 €) et RED PARK (954 145,77 €), INK HOTEL (469 500 €), MAX MOORE (244 800 €), FWP (410 516,13 €), NORD 1 (579 855 €) et Le Havre (164 500 €).

Pertes sur créances irrécouvrables	31/12/2025	31/12/2024
<b>Total :</b>	<b>253 596,36</b>	<b>16 924 408,79</b>

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts des avances en comptes courant	52 021 489,10	58 460 202,46
Autres produits	598 309,67	518 439,37
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	0,00	0,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

## 7. Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur actions	0,00	380 688,58
Produits sur obligations	0,00	0,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur des parts d'OPC	0,00	0,00
Produits sur Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Produits sur opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Produits sur prêts et créances	460 722,89	1 074 629,94
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	0,00
Autres produits financiers	521 266,49	0,00
<b>Sous-total produits sur opérations financières</b>	<b>981 989,38</b>	<b>1 455 318,52</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur opérations financières	0,00	0,00
Charges sur Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Charges sur emprunts	0,00	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	9 899,26	2 169 754,72
Charges sur passifs de financement	0,00	0,00
Autres charges financières	8 466,55	108 590,95
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>18 365,81</b>	<b>2 278 345,67</b>
<b>Total revenus financiers nets</b>	<b>963 623,57</b>	<b>-823 027,15</b>

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Autres produits</b>		
Arrondi de TVA	0,00	0,00
Produits des activités annexes	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Autres charges</b>		
Frais bancaire	1,70	0,00
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,00	0,00
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

## 8. Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

### Les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net. Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI. Ils couvrent la rémunération de la société de gestion qui représente 1,60 % TTC au maximum de l'actif net.

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

Ils représentent, sur l'année 2025, 1,21 % de l'actif net moyen, dont 1,10 % pour la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant au 31/12/2025	Montant au 31/12/2024
Frais de gestion	39 165 501,46	50 272 834,99
Frais de fonctionnement externes	3 756 389,64	4 006 496,63
Frais d'audit, d'études	82 586,98	288 967,31
Impôts et taxes	0,00	0,00
Autres charges	0,00	0,00
Commissions de surperformance	0,00	0,00
<b>Total général</b>	<b>43 004 478,08</b>	<b>54 568 298,93</b>

## 9. Engagements reçus et donnés

Engagements réciproques	Néant
Engagements reçus	Néant
Autres engagements	Néant
Engagements donnés	-20 831 611,14

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	Néant
Contrats futures	Néant
Gré à gré	20 676 008,31
Autres engagements	Néant

## 10. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	55 529 504,35	200 441 534,44
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	36 082 450,82	37 852 972,87
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>91 611 955,17</b>	<b>238 294 507,31</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	160 245 686,88
- Report à nouveau du résultat net	0,00	78 048 820,43
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>0,00</b>	<b>238 294 507,31</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	18 953 879,41	-19 700 298,08
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00	0,00
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>18 953 879,41</b>	<b>-19 700 298,08</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	0,00
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	0,00	-19 700 298,08
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>-19 700 298,08</b>

PREM OPCIMMO

PART FR0011063353	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	42 218 638,22	151 195 362,57
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	27 643 970,75	28 731 637,27
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>69 862 608,97</b>	<b>179 926 999,84</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	121 809 856,06
- Report à nouveau du résultat net	0,00	58 117 143,78
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>0,00</b>	<b>179 926 999,84</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	14 413 443,55	-14 856 585,94
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00	0,00
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>14 413 443,55</b>	<b>-14 856 585,94</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	0,00
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	0,00	-14 856 585,94
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>-14 856 585,94</b>

PART FR0011066794	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	7 750 872,44	28 725 666,24
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	4 874 100,79	5 283 222,66
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>12 624 973,23</b>	<b>34 008 888,90</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	22 321 391,66
- Report à nouveau du résultat net	0,00	11 687 497,24
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>0,00</b>	<b>34 008 888,90</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	2 644 295,90	-2 822 988,78
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00	0,00
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>2 644 295,90</b>	<b>-2 822 988,78</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	0,00
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	0,00	-2 822 988,78
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 822 988,78</b>

## OPCIMMO P

PART FR0011066802	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	2 884 273,96	10 913 132,36
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	1 826 241,50	2 062 013,47
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>4 710 515,46</b>	<b>12 975 145,83</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	8 456 291,29
- Report à nouveau du résultat net	0,00	4 518 854,54
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>0,00</b>	<b>12 975 145,83</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	983 608,54	-1 075 732,28
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00	0,00
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>983 608,54</b>	<b>-1 075 732,28</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	0,00
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	0,00	-1 075 732,28
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 075 732,28</b>

## OPCIMMO VIE

PART FR0011066778	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	60 515,77	229 605,06
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	89 614,25	105 684,92
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>150 130,02</b>	<b>335 289,98</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	179 794,53
- Report à nouveau du résultat net	0,00	155 495,45
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>0,00</b>	<b>335 289,98</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	20 604,78	-22 539,61
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00	0,00
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>20 604,78</b>	<b>-22 539,61</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	0,00
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	0,00	-22 539,61
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>-22 539,61</b>

## SG OPCIMMO

PART D5 FR0011066091	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	2 070 128,03	7 586 044,41
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	1 239 739,98	1 286 444,23
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>3 309 868,01</b>	<b>8 872 488,64</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	5 916 708,01
- Report à nouveau du résultat net	0,00	2 955 780,63
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>0,00</b>	<b>8 872 488,64</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	706 066,34	-746 567,13
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00	0,00
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>706 066,34</b>	<b>-746 567,13</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	0,00
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	0,00	746 567,13
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>-746 567,13</b>

## OPCIMMO I

PART D6 FR0011066760	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	545 075,93	1 791 723,81
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	408 783,55	383 970,32
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>953 859,48</b>	<b>2 175 694,13</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	1 561 645,33
- Report à nouveau du résultat net	0,00	614 048,80
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>0,00</b>	<b>2 175 694,13</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	185 860,30	-175 884,33
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00	0,00
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>185 860,30</b>	<b>-175 884,33</b>
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution	0,00	0,00
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	0,00	-175 884,33
- Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>-175 884,33</b>

## F. Inventaire du portefeuille

### 1. Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

#### Actifs à caractère immobilier

	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Secteur d'activité	Date d'acquisition	Prix de revient	Valeur actuelle	Différence d'estimation
<b>Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>							
CAP 14	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier - 75014 Paris	8 372	Bureaux	29/11/2011	59 812 472,62	18 000 000,00	-41 812 472,62
FLORESCO	2 avenue Pasteur - 94160 Saint-Mandé	20 653	Bureaux	27/06/2017	85 895 611,91	47 000 000,00	-38 895 611,91
Marseille Les Docks Lot 104	10 place de la Joliette - 13002 Marseille	65	Commerce	29/09/2017	698 471,43	230 000,00	-468 471,43
Niedernstrasse	Niedernstrasse 10 - 20095 Hambourg (Allemagne)	4 266	Bureaux	30/12/2013	10 211 994,71	12 650 000,00	2 438 005,29
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>					<b>156 618 550,67</b>	<b>77 880 000,00</b>	<b>-78 738 550,67</b>

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
<b>Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2<sup>ème</sup> alinéa)</b>						
SCI HELIOS MASSY	Bureaux	Massy (France)	20/12/2012	24 821 394,00	79 233,14	-24 742 160,86
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	Bureaux	Boulogne-Billancourt (France)	29/10/2015	49 770 796,40	-	-49 770 796,40
SCI HEART OF LA DEFENSE	Bureaux	Courbevoie (France)	30/10/2017	165 702 234,74	55 340 839,28	-110 361 395,46
SCI Tour Hekla	Bureaux	Puteaux (France)	13/12/2017	137 563 060,80	45 059 046,12	-92 504 014,68
SCI EVI-DANCE	Bureaux	Saint-Ouen (France)	19/10/2017	44 935 384,00	17 003 884,26	-27 931 499,74
SCI MAHAJUNGA	Bureaux	Puteaux (France)	15/07/2019	24 168 896,96	-	-24 168 896,96
SCI OMEGA 16	Bureaux	Paris (France)	13/04/2016	34 953 996,53	23 650 559,20	-11 303 437,33
SCI MPA	Bureaux	Neuilly-sur-Seine (France)	24/03/2016	68 420 262,50	42 636 750,00	-25 783 512,50
SCI Parc Avenue	Bureaux	Paris (France)	27/07/2017	33 068 845,12	503 497,25	-32 565 347,87
SCI AMR	Commerces	Paris (France)	30/04/2013	84 427 134,34	44 035 205,61	-40 391 928,73
SCI AMR	Commerces	Champniers (France)	30/04/2013	-	-	-
SCI AMR	Commerces	Chauray (France)	30/04/2013	-	-	-
SCI AMR	Commerces	Albertville (France)	30/04/2013	-	-	-
SCI AMR	Commerces	Chaville (France)	23/12/2020	-	-	-
SCI AMR	Commerces	Puteaux (France)	23/12/2020	-	-	-
SCI AMR	Commerces	Marcq-en-Barœul (France)	23/12/2020	-	-	-
SCI AMR	Commerces	Besançon (France)	23/12/2020	-	-	-
SCI AMR	Commerces	Gassin (France)	23/12/2020	-	-	-
SCI ALICE	Parcs d'activités	Brie-Comte-Robert (France)	15/07/2019	86 807 361,72	73 948 418,41	-12 858 943,31
SCI ALICE	Parcs d'activités	Le Coudray-Montceaux (France)	16/07/2019	-	-	-
SCI ALICE	Parcs d'activités	Louvres (France)	17/07/2019	-	-	-
SCI ALICE	Logistique	Le Havre (France)	01/07/2020	-	-	-
SCI ALICE	Logistique	Heudebouville (France)	09/12/2020	-	-	-
SCI ALICE	Logistique	Lahr (Allemagne)	01/03/2020	-	-	-
SCI SEO	Bureaux	Courbevoie (France)	22/09/2016	262 574 718,26	108 250 486,32	-154 324 231,94

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
SCI SEO	Bureaux	Saint-Denis (France)	22/09/2016	-	-	-
SCI SEO	Bureaux	Paris (France)	22/09/2016	-	-	-
SCI Uberseering	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	31/03/2017	41 553 646,42	40 265 295,46	-1 288 350,96
WEST BRIDGE SCI	Bureaux	Levallois-Perret (France)	20/10/2019	43 841 922,92	14 151 565,53	-29 690 357,39
SCI LYON 2	Commerces / Bureaux	Lyon (France)	27/12/2019	27 651 495,31	22 574 846,73	-5 076 648,58
SCI LYON 1	Commerces / Bureaux	Lyon (France)	27/12/2019	32 223 408,06	23 856 461,37	-8 366 946,69
SCI JDL BATIMENT 3	Bureaux	Lyon (France)	17/01/2020	13 340 730,77	7 078 837,02	-6 261 893,75
SCI JDL BATIMENT 4	Bureaux	Lyon (France)	17/01/2020	6 537 823,14	3 207 086,24	-3 330 736,90
SCI GEORGE LANDY	Bureaux	Saint-Denis (France)	15/10/2020	55 792 150,85	-	-55 792 150,85
VILLEJUIF B3	Bureaux	Villejuif (France)	21/12/2021 VEFA non commencée	99 990,00	29 747,03	-70 242,97
VILLEJUIF B4	Bureaux	Villejuif (France)	21/12/2021	1 008 750,30	-	-1 008 750,30
<b>Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3<sup>ème</sup> alinéa)</b>						
JOLIETTE BATIMENTS SAS	Commerces / Bureaux	Marseille (France)	29/09/2017	49 250 798,82	498 779,72	-48 752 019,10
IMMO CARE	Groupement d'EHPAD	France (Paris + IDF + province)	04/07/2017	197 134 307,76	183 936 847,80	-13 197 459,96
IMMOMULTI	Bureaux	Lyon (France)	17/01/2020	1 000,00	-	-1 000,00
SAS White Knight C Grolée-Carnot 2013	Commerces / Bureaux	Lyon (France)	27/12/2019	25 533 715,57	22 472 689,35	-3 061 026,22
Colisée PropCo SAS	Bureaux	Saint-Ouen-sur-Seine (France)	13/05/2015	31 854 190,01	-	-31 854 190,01
IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l.	Commerces / Bureaux	Munich (Allemagne)	21/05/2015	97 835 280,90	64 954 583,59	-32 880 697,31
	Bureaux	Francfort (Allemagne)	15/02/2016	-	-	-
	Commerces / Bureaux	Bad Urach (Allemagne)	09/06/2016	-	-	-
	Commerces	Rotenburg (Allemagne)	09/06/2016	-	-	-
	Commerces / Bureaux	Mosbach (Allemagne)	09/06/2016	-	-	-
	Commerces	Bad Mergentheim (Allemagne)	05/07/2016	-	-	-
Immo invest HoldCo 2 S.à r.l.	Bureaux	Francfort (Allemagne)	29/10/2015	219 407 938,42	28 275 553,29	-191 132 385,13
	Hôtel	Vienne (Autriche)	08/06/2017	-	-	-
	Bureaux	Luxembourg (Luxembourg)	22/09/2016	-	-	-
Immo Invest HoldCo 3 S.à r.l.	Commerces / Bureaux	Berlin (Allemagne)	01/02/2017	98 621 555,36	11 803 146,97	-86 818 408,39
	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	28/04/2017	-	-	-
	Bureaux	Francfort (Allemagne)	27/11/2020	-	-	-
	Bureaux	Amsterdam (Pays-Bas)	15/12/2017	-	-	-
	Bureaux	Amsterdam (Pays-Bas)	31/10/2017	-	-	-
Immo Invest HoldCo 5 S.à r.l.	Bureaux	Francfort (Allemagne)	15/03/2019	113 164 671,60	-	-113 164 671,60
	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	17/03/2019	-	-	-
	Bureaux	Francfort (Allemagne)	31/01/2018	-	-	-
MaxMoore B.V.	Bureaux	Amsterdam (Pays-Bas)	21/07/2020	20 830 335,19	13 958 984,88	-6 871 350,31
<b>Total</b>				<b>2 092 897 796,77</b>	<b>847 572 344,57</b>	<b>-1 245 325 452,20</b>

## Autres actifs à caractère immobilier

Libellé valeur	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
IIH 3 - WIGGUM JUN	14 571 619,99	14 744 657,98	EUR	0,46 %
IIH 3 - ALMUDENA	92 770 440,41	115 769 032,20	EUR	3,61 %
IIH 3 - THE CLOUD	18 870 000,00	19 051 256,83	EUR	0,59 %
SCI EVI DANCE II	16 135 706,12	16 135 706,12	EUR	0,50 %
IILH 88 NORTH 1&2	110 374 346,76	111 229 747,95	EUR	3,47 %
JOLIETTE BATIMENTS	88 816 983,60	90 859 172,10	EUR	2,83 %
Fonds de roulement	26 849,11	26 849,11	EUR	0,00 %
IIH 2 - PETRUSSE	66 906 087,74	78 608 148,34	EUR	2,45 %
IIH 2 - QBC JUNIOR2	1 465 259,00	1 483 208,42	EUR	0,05 %
IIH 2 - QBC JUNIOR	30 475 723,00	32 578 547,89	EUR	1,02 %
IIH 5 - TOP 3	123 591 065,83	125 357 388,15	EUR	3,91 %
IIH 3 - POGBA SENIOR	18 094 800,00	18 164 163,40	EUR	0,57 %
SCI HOLD CRYSTAL	19 992 319,86	20 209 003,74	EUR	0,63 %
IIH 3 - ATRIUM	62 569 044,08	89 259 867,88	EUR	2,78 %
SCI SEO	132 151 084,55	132 151 084,55	EUR	4,12 %
IIH3 - DE ROTTERDAM	21 863 034,45	22 346 754,09	EUR	0,70 %
IIH1 - Knopfle	23 051 689,99	23 386 259,66	EUR	0,73 %
IIH1 - BOC Frankfurt	7 997 469,65	8 263 343,42	EUR	0,26 %
SCI UBERSEERING	2 007 933,72	2 007 933,72	EUR	0,06 %
OMEGA 16	14 427 500,00	14 427 500,00	EUR	0,45 %
IMMOINVESTHOLDCO2GBP	3 100 000,00	3 135 650,00	EUR	0,10 %
IMMO GERMANY NORD 1	40 916 327,93	40 916 327,93	EUR	1,28 %
COLISEE PROPCO	5 586 773,38	5 727 590,68	EUR	0,18 %
IIH 3 -AMM K2 Junior	13 160 834,76	13 317 119,67	EUR	0,42 %
Hold Crystal 2	59 999 778,91	62 061 141,18	EUR	1,94 %
PATIO COEUR BOULOGNE	24 552 399,90	24 552 399,90	EUR	0,77 %
IIH 2 - QBC - SENIOR	42 500 000,00	42 975 173,61	EUR	1,34 %
IIH1-Knöpfle 2	40 000 000,00	40 475 000,00	EUR	1,26 %
SCI TOUR HEKLA	144 692 205,00	144 692 205,00	EUR	4,51 %
SCI VILLEJUIF B4	89 181 732,71	90 317 842,06	EUR	2,82 %
SCI VILLEJUIF B3	5 000,00	5 055,71	EUR	0,00 %
SCI GEORGES LANDY	58 562 088,60	59 246 992,28	EUR	1,85 %
IIH3 -Grand Central	98 691 717,19	109 057 513,31	EUR	3,40 %
MAXMOORE B.V.	13 120 895,07	13 210 764,21	EUR	0,41 %
IIH5 - EPERA	6 930 230,00	6 982 225,35	EUR	0,22 %
SCI JDL BATIMENT 4	6 601 936,81	6 680 221,11	EUR	0,21 %
SCI AMR	22 946 612,00	23 429 433,86	EUR	0,73 %
SCI MAHAJUNGA	9 790 186,15	10 266 167,92	EUR	0,32 %
SCI ALICE	45 528 021,94	45 528 021,94	EUR	1,42 %
SAS IMMOMULTI	209 478,55	211 976,32	EUR	0,01 %
SCI JDL BATIMENT 3	10 420 319,22	10 543 881,05	EUR	0,33 %
SCI WEST BRIDGE	6 360 698,28	6 360 698,28	EUR	0,20 %
IIH2 - IG Nord 1	21 891 750,00	21 922 763,31	EUR	0,68 %
<b>Sous-total autres disponibilités <sup>(1)</sup></b>	<b>1 630 907 944,26</b>	<b>1 717 675 790,23</b>	<b>EUR</b>	<b>53,59 %</b>

Libellé valeur	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
SFF 28	10 777,59	84 622 402,62	EUR	2,64 %
NEXUS 2 B	8 600,00	161 085 430,40	EUR	5,03 %
TIKEHAU ITALY RETAIL	750,00	6 683 377,50	EUR	0,21 %
AM EU ZERO AMB RE ES	26 834 192,00	19 323 301,66	EUR	0,60 %
<b>Sous total OPCI et organismes équivalents</b>	<b>26 854 319,59</b>	<b>271 714 512,18</b>	<b>EUR</b>	<b>8,48 %</b>

(1) Le total des autres disponibilités est différent de celui qui apparaît au bilan en raison des ANR négatifs qui sont dépréciés pour environ 114 M€ au niveau des comptes courants dans le bilan (autres actifs à caractères immobiliers).

## 2. Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellé valeur	Quantité	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
AM EUR LIQ ST RESP Z	0,45	49 043,62	EUR	0,00 %
AM ULT ST BD RESP IC	787,00	88 011 551,36	EUR	2,75 %
CPR OBLIG 12M.I 3D <sup>(1)</sup>	264,97	31 103 225,49	EUR	0,97 %
BFT CREDIT 6 M ISR I	1,09	126 329,78	EUR	0,00 %
BFT CRED12 M ISR IC <sup>(1)</sup>	63,98	18 793 923,71	EUR	0,59 %
CPR MONETAIRE ISR Z	893,30	19 652 238,55	EUR	0,61 %
BFT AUREUS ISR Z C	385,23	42 344 694,35	EUR	1,32 %
AM EU LIQ ST RESP I2	6 512,69	70 201 864,77	EUR	2,19 %
AM EU LIQ RA RESP I2	9 349,79	101 289 712,99	EUR	3,16 %
<b>Total OPCVM européens coordonnés et assimilables</b>	<b>18 258,49</b>	<b>371 572 584,62</b>	<b>EUR</b>	<b>11,59 %</b>

(1) L'OPCVM « CPR OBLIG 12M.I 3D » a fusionné dans l'OPCVM « BFT CRED12 M ISR IC » fin 2025 : cette fusion a été prise en compte dès la valeur liquidative d'OPCIMMO au 15/01/2026. Si elle avait été prise en compte au 31/12/2025, l'actif net d'OPCIMMO aurait été majoré de 34 419,01 € (soit 0,0011 % de l'actif net au 31/12/2025).

## XI. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI

### A. Etat du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Revenus locatifs	6.1	209 861	250 483
Charges locatives refacturées	6.2	-46 087	-52 071
Charges sur immeubles	6.2	-25 589	-32 380
Autres produits et charges sur immeubles	6.3	-747	-4 226
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>		<b>137 439</b>	<b>161 806</b>
Honoraires et charges externes	6.4	-48 968	-61 651
Autres frais généraux		-5 965	-13 569
Autres produits et charges d'exploitation	6.5	-103	-154
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>82 402</b>	<b>86 433</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		-1 136	-13 358
Résultat de cession des autres actifs	6.6	45 636	8 286
Autres produits et charges opérationnels		-4 245	-6 718
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	-73 929	-389 614
Dépréciation des immobilisations incorporelles	5.1	0	0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>48 728</b>	<b>-314 971</b>
Dividendes et provisions sur titres non consolidés		7 522	4 803
Coût de l'endettement financier net	6.7	-13 466	-17 338
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	6.8	-33 826	-35 398
Autres produits et charges financiers	6.8	3 621	1 496
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.2	-3 476	-86 126
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>9 103</b>	<b>-447 534</b>
Produit / (Charge) d'impôt	6.9	-2 401	-2 331
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>6 702</b>	<b>-449 865</b>
dont			
Part du groupe		-14 721	-375 088
Participations ne donnant pas le contrôle		21 423	-74 777
Résultat net par action <sup>(1)</sup>			
Résultat net dilué par action <sup>(1)</sup>			

En milliers d'euros	Exercice 2025	Exercice 2024
Résultat net	6 702	-449 865
Autres éléments du résultat global	0	0
• Autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	0	0
Ecart de conversion	0	0
• Autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	0	0
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL</b>	<b>6 702</b>	<b>-449 865</b>
dont		
Part du groupe	-14 721	-375 088
Participations ne donnant pas le contrôle	21 423	-74 777
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

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31-déc.-25	31-déc.-24
Immeubles de placement	5.1	2 829 024	2 982 724
Immobilisations incorporelles	5.1	0	0
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	530 715	563 196
Autres actifs non courants (y compris dérivés)	5.4	508 577	503 047
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>3 868 316</b>	<b>4 048 967</b>
Clients et comptes rattachés	5.5	28 124	36 308
Autres créances et comptes de régularisation	5.5	65 028	89 198
Actifs financiers courants	5.6	0	150
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	621 129	1 225 549
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>714 282</b>	<b>1 351 205</b>
Actifs destinés à être cédés	5.9	141 272	122 527
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>4 723 871</b>	<b>5 522 700</b>

### PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31-déc.-25	31-déc.-24
Capital	5.8	3 518 380	4 148 179
Primes	5.8	-259 192	211 357
Réserves consolidées		-105 442	-80 616
Résultat consolidé		-14 721	-375 088
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>3 139 024</b>	<b>3 903 832</b>
<b>PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>		<b>371 364</b>	<b>377 735</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3 510 389</b>	<b>4 281 567</b>
Emprunts et dettes financières	5.10	926 794	982 180
Provisions		8 789	8 686
Impôts différés passifs	6.9	484	831
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>936 067</b>	<b>991 697</b>
Emprunts et dettes financières	5.10	198 169	173 203
Autres passifs financiers	5.11	156	154
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12	35 164	35 945
Dettes fiscales	5.13	16 995	22 962
Autres dettes	5.12	15 328	17 173
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>265 812</b>	<b>249 436</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.9	11 603	0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>4 723 871</b>	<b>5 522 700</b>

## C. Tableau de flux de trésorerie consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	Exercice 2025	Exercice 2024
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 702	-449 865
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</b>	<b>78 527</b>	<b>542 689</b>
Provisions nettes	-4 114	7 154
Variations de juste valeur des immeubles de placement	73 929	389 614
Variations de juste valeur des autres actifs et passifs	33 869	35 054
Elimination de la charge d'impôt	2 401	2 331
Plus ou moins-values de cession d'actifs	-44 500	5 072
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3 476	86 126
Elimination du coût de l'endettement financier net	13 466	17 338
Autres éléments	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>85 229</b>	<b>92 824</b>
Impôts versés	-3 416	-3 789
Variation du BFR d'exploitation	28 371	-13 067
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	29 317	0
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>139 501</b>	<b>75 968</b>
Acquisitions d'immeubles de placement et travaux en cours	-52 493	-60 861
Produits de cession d'immeubles de placement	122 764	421 185
Acquisitions d'autres actifs non courants	0	-31
Cessions d'autres actifs non courants	17 351	93 837
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-2 472	-65 627
Variation des prêts aux filiales	-20 905	0
Variation nette des actifs et passifs financiers courants	43 700	61 495
Autres flux d'investissements	0	0
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>107 945</b>	<b>449 998</b>
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	-160 245	-6 474
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-34 416	-28 904
Augmentations (réductions) de capital	-590 153	-1 079 492
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments dérivés	200	164 937
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments dérivés	-22 488	-475 780
Intérêts financiers versés	-21 704	-30 513
Intérêts financiers reçus	8 893	10 225
Autres flux liés aux opérations de financement	6 622	27 439
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-813 291</b>	<b>-1 418 562</b>
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	-42	344
Effet des variations de la juste valeur sur la trésorerie	-27 176	-6 638
Effet du reclassement de la trésorerie des actifs destinés à être cédés	-11 356	0
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-604 419</b>	<b>-898 891</b>
<i>Trésorerie à l'ouverture</i>	1 225 549	2 124 439
<i>Trésorerie à la clôture</i>	621 129	1 225 549

## 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 31/12/2023</b>	5 406 502	-40 567	5 365 935	569 249	5 935 184
Résultat net de la période	0	-375 088	-375 088	-74 777	-449 865
Écarts de conversion	0	0	0	0	0
<b>Résultat global de la période</b>	0	-375 088	-375 088	-74 777	-449 865
Opérations sur capital	-1 079 492	0	-1 079 492	682	-1 078 810
Dividendes versés	0	-6 474	-6 474	-28 904	-35 378
Variations de périmètre	0	-1 050	-1 050	-88 514	-89 564
Autres mouvements <sup>(1)</sup>	32 525	-32 525	0	0	0
<b>Capitaux propres 31/12/2024</b>	4 359 536	-455 704	3 903 832	377 735	4 281 567
Résultat net de la période	0	-14 721	-14 721	21 423	6 702
Écarts de conversion	0	0	0	0	0
<b>Résultat global de la période</b>	0	-14 721	-14 721	21 423	6 702
Opérations sur capital	-590 153	0	-590 153	6 622	-583 531
Dividendes versés	0	-160 245	-160 245	-34 416	-194 662
Variations de périmètre	0	312	312	0	312
Autres mouvements <sup>(1)</sup>	-510 196	510 196	0	0	0
<b>Capitaux propres 31/12/2025</b>	3 259 188	-120 163	3 139 024	371 364	3 510 389

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

## E. Notes annexes

### Note 1. Eléments significatifs de l'exercice 2025

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4).

### Note 2. Principes et méthodes comptables

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

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

En date du 28 avril 2026, le Conseil d'administration a arrêté les états financiers consolidés d'OPCIMMO pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025.

#### 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 2025 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 2025 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

##### 2.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025

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 2025 :

- Amendements à la norme IAS 21 – Absence de convertibilité des transactions en devises étrangères.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2025.

##### 2.2.2. Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025

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

- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 – Classification et évaluation des instruments financiers (entrée en vigueur prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2026) ;
- Norme IFRS 18 – Présentation des états financiers (entrée en vigueur prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2027 avec une application rétroactive sur les données 2026).

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes par anticipation et est en cours d'estimation des effets de la norme IFRS 18.

### 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 2025.

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

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

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

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

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

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

- Immeubles de placement :

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

- Instruments financiers :

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

### Note 2.5. Premiers comptes IFRS du Groupe

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

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

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

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

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

### Note 2.6. Périmètre et méthode de consolidation

#### 2.6.1. Périmètre de consolidation

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

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

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

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

#### 2.6.2. Méthode de consolidation

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

##### • Contrôle exclusif : consolidation globale.

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

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

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

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

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

• **Aucune influence : société non consolidée.**

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

### 2.6.3. Opérations réciproques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Note 2.8. Conversion des monnaies étrangères

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

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

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

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

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

## Note 2.9. Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

## Note 2.10. Immeubles de placement

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

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

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

Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants).

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

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

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

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

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

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

## Note 2.11. Contrats de location

### 2.11.1. Contrats de location

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

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

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

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

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

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

### 2.11.3. Droits d'entrée

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

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

#### 2.11.4. Indemnités de résiliation

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

#### 2.11.5. Indemnité d'éviction

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

• Remplacement d'un locataire :

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

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

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

#### Note 2.12. Clients et autres débiteurs

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

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

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

Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

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

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

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

#### Note 2.14. Provisions et passifs éventuels

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

IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés si l'impact est significatif.

#### Note 2.15. Impôts exigibles et différés

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

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

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

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

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

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

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

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

## Note 2.16. Actifs et passifs financiers

### 2.16.1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.16.2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

- Comptabilisation des dettes au coût amorti

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

- Evaluation et comptabilisation des dérivés

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

### 2.16.3. Date de comptabilisation : négociation ou règlement

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

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

Le Groupe applique les règles suivantes :

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

## Note 2.17. Information sectorielle

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

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

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

## Note 2.18. Risques climatiques

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

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

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

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

Au 31 décembre 2025, les impacts du changement climatique sur les états financiers du Fonds OPCIMMO, principalement évalués dans les expertises des immeubles, sont considérés avoir été correctement appréhendés.

## Note 3. Informations sectorielles

### Note 3.1. Informations au titre de l'exercice 31 décembre 2025

En milliers d'euros	31 décembre 2025			31 décembre 2024		
	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	87 391	-36 729	50 662	122 197	-52 020	70 177
Allemagne	72 045	-24 520	47 525	75 260	-27 352	47 908
Pays-Bas	12 949	-4 000	8 948	14 120	-2 751	11 369
Luxembourg	18 992	-6 266	12 726	20 208	-4 847	15 361
Autres pays	18 484	-907	17 578	18 698	-1 707	16 991
<b>Total Groupe</b>	<b>209 861</b>	<b>-72 423</b>	<b>137 439</b>	<b>250 483</b>	<b>-88 677</b>	<b>161 806</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
France	1 113 552	1 151 754
Allemagne	994 451	994 100
Pays-Bas	135 300	171 900
Luxembourg	294 946	296 030
Autres pays	290 776	368 940
<b>JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>2 829 024</b>	<b>2 982 724</b>

## Note 4. Périmètre de consolidation

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

Unité	31-déc.-25			31-déc.-24		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.
<b>OPCIMMO</b>		Société Mère			Société Mère	
QBC BETA SP IMMOMANAGEMENT GMBH	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
QBC IMMOBILIEN GMBH & CO BETA KG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
RIESSSTRASSE 16 GMBH	100,00 %	88,14 %	IG	100,00 %	88,14 %	IG
AMM KAPSTADTRING	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	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 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
SCI UBERSEERING	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SAS RED PARK GENNEVILERS			IG	94,92 %	94,92 %	IG
SCI RED PARK ISLE D'ABEAU			IG	94,85 %	94,85 %	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
IMMOMULTI SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Alice (AREELI)	31,06 %	31,06 %	IG	31,06 %	31,06 %	IG
TIKEHAU ITALY RETAIL FUND 1 SCSp	21,34 %	21,34 %	ME	21,34 %	21,34 %	ME
NEXUS 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
FONDS AREPE	23,78 %	23,78 %	ME	21,93 %	21,93 %	ME
IMMO INVEST HOLDCO 1	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SILIZIUM PROPCO	50,87 %	50,87 %	ME	50,87 %	50,87 %	ME
SFF28	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SQUARE 41 SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
NORTH 88 I SARL	76,28 %	76,28 %	IG	76,28 %	76,28 %	IG
NORTH 88 II SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO GERMANY NORD 1	89,90 %	89,90 %	IG	89,90 %	89,90 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
BOC FRANKFURT MANAGEMENT SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
DE ROTTERDAM PROPCO LUX	30,00 %	30,00 %	ME	30,00 %	30,00 %	ME
IMMO LUX ESPACE PETRUSSE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MOSBACH IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	90,00 %	90,00 %	IG
BAD MERGENTHEIM IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	90,00 %	90,00 %	IG
ROTENBURG IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	90,00 %	90,00 %	IG
BAD URACH IMMOBILIEN SARL	90,00 %	90,00 %	IG	90,00 %	90,00 %	IG
IMMO AUSTRIA QBC SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG

Unité	31-déc.-25			31-déc.-24		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.
WIGGUM SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ATRIUM HOLDING BV	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
CLOUD OFFICE HOLDING BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ALMUDENA HOLDINGS SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 5	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
INK HOTEL PROPCO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCHILLERSTRASSE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
BROOKTORKAI PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
CAFFAMACHERREIHE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MR T INVESTMENTS BV	100,00 %	51,00 %	IG	100,00 %	51,00 %	IG
WHITE KNIGHT C GROLEE-C. 2013 SAS	27,00 %	27,00 %	ME	27,00 %	27,00 %	ME
JARDIN DU LOU 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
JARDIN DU LOU 4	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI G. LANDY	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	ME	18,00 %	18,00 %	ME
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	ME	18,00 %	18,00 %	ME
MAX & MOORE BV	64,00 %	64,00 %	IG	64,00 %	64,00 %	IG
Grand Railway I S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	IG	40,40 %	40,40 %	IG
Grand Railway II S.à.r.l	40,40 %	40,40 %	IG	40,40 %	40,40 %	IG
SCI VILLEJUIF B3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI VILLEJUIF B4	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
PI SOLUTIONS - AMUNDI REALTI	44,42 %	44,42 %	ME	44,42 %	44,42 %	ME

#### Nomenclature des méthodes de consolidation :

NI	Non Intégrée
IG	Intégration Globale
ME	Mise en Equivalence

Les variations de périmètre de l'exercice 2025 sont :

- La liquidation des sociétés SAS Red Park Isle d'Abeau et SAS Red Park Gennevilliers.
- À la suite d'un remboursement de capital intervenu au niveau de FONDS AREPE au profit d'associés tiers, la participation d'OPCIMMO dans l'entité a mécaniquement augmenté pour s'établir désormais à 23,78 %.

## Note 5. Détail du bilan

### Note 5.1. Immeubles de placement et autres immobilisations incorporelles

#### Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>SOLDE A L'OUVERTURE</b>	<b>2 982 724</b>	<b>3 820 107</b>
Acquisitions et travaux effectués	49 968	62 361
Cessions	0	-434 496
Variation de la juste valeur	-73 929	-389 614
Entrée de Périmètre	0	0
Sortie de Périmètre	0	-289 800
Reclassement en actifs destinés à être cédés	-129 739	214 166
Effets de change	0	0
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>2 829 024</b>	<b>2 982 724</b>

### Note 5.2. Participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>SOLDE A L'OUVERTURE</b>	<b>563 196</b>	<b>616 167</b>
Acquisitions / Souscriptions	0	59 912
Cessions / Réductions	312	0
Dividendes versés	-29 317	-26 757
Résultat	-3 476	-86 126
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>530 715</b>	<b>563 196</b>

- Total des participations dans les entreprises associées

QP : quote part

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	5 733 160	1 384 429	5 940 400	1 430 082
dont Immeubles de placement	5 309 548	1 279 192	5 543 984	1 327 909
Emprunt bancaire	2 047 217	449 508	2 172 257	485 996
Autres dettes	1 388 764	403 075	1 326 096	379 644
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	4 755	1 131	5 683	1 246
Capitaux propres	2 297 180	531 846	2 442 047	564 442

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	471 876	108 651	381 335	86 844
Résultat opérationnel courant	336 645	74 494	231 507	50 600
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-258 394	-59 199	-448 539	-123 774
Coût de l'endettement financier net	-97 883	-22 098	-105 135	-24 424
Résultat net	-9 239	-3 812	-279 730	-86 126
<b>Dividendes versés au cours de l'exercice</b>	<b>128 236</b>	<b>29 317</b>	<b>120 573</b>	<b>26 757</b>

- Détail de la participation dans Immocare

QP : quote part

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	1 518 599	300 474	1 525 384	301 816
dont Immeubles de placement	1 464 940	289 857	1 485 060	293 838
Emprunt bancaire	556 675	110 145	556 675	110 145
Autres dettes	32 319	6 395	21 664	4 286
Capitaux propres	929 604	183 934	947 045	187 385

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	107 548	21 280	104 329	20 643
Résultat opérationnel courant	85 912	16 999	82 643	16 352
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-28 141	-5 568	-33 462	-6 621
Coût de l'endettement financier net	-10 104	-1 999	-10 132	-2 005
Résultat net	46 562	9 213	38 527	7 623
<b>Dividendes versés au cours de l'exercice</b>	<b>64 002</b>	<b>12 664</b>	<b>62 790</b>	<b>12 424</b>

- Détail de la participation dans la SCI HOLD

QP : quote part

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	1 299 636	259 927	1 343 638	268 728
dont Immeubles de placement	1 181 000	236 200	1 224 000	244 800
Emprunt bancaire	615 226	123 045	615 533	123 107
Autres dettes	451 383	90 277	434 575	86 915
Capitaux propres	233 028	46 606	293 529	58 706

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	87 388	17 478	94 007	18 801
Résultat opérationnel courant	56 132	11 226	53 820	10 764
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-65 666	-13 133	-85 282	-17 056
Coût de l'endettement financier net	-50 186	-10 037	-34 180	-6 836
Résultat net	-60 501	-12 100	-65 765	-13 153
<b>Dividendes versés au cours de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 500</b>	<b>2 100</b>

- Détail de la participation dans la SCI HEKLA

QP : quote part

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	440 515	193 827	445 864	196 180
dont Immeubles de placement	429 000	188 760	425 600	187 264
Emprunt bancaire	0	0	0	0
Autres dettes	334 403	147 137	334 338	147 109
Capitaux propres	106 111	46 689	111 526	49 072

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	4 672	2 056	7 974	3 508
Résultat opérationnel courant	-7 249	-3 190	-2 428	-1 068
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	1 811	797	-72 209	-31 772
Coût de l'endettement financier net	24	11	0	0
Résultat net	-5 415	-2 383	-74 637	-32 840
<b>Dividendes versés au cours de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- Détail cumulé des autres participations dans les entreprises associées et coentreprises

QP : quote part

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	2 474 410	630 201	2 625 514	663 358
dont Immeubles de placement	2 234 608	564 375	2 409 324	602 007
Emprunt bancaire	875 316	216 317	1 000 048	252 744
Autres dettes	570 659	159 266	535 519	141 334
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	4 755	1 131	5 683	1 246
Capitaux propres	1 028 436	254 617	1 089 947	269 280

En milliers d'euros	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	272 267	67 838	175 026	43 892
Résultat opérationnel courant	201 850	49 459	97 472	24 552
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-166 397	-41 294	-257 585	-68 325
Coût de l'endettement financier net	-37 617	-10 072	-60 824	-15 583
Résultat net	10 115	1 458	-177 854	-47 756
<b>Dividendes versés au cours de l'exercice</b>	<b>64 234</b>	<b>16 654</b>	<b>47 283</b>	<b>12 233</b>

### Note 5.3. Actifs et passifs financiers

Au 31 décembre 2025 le Groupe détient les instruments financiers suivants :

En milliers d'euros		31/12/2025	31/12/2024
<b>Actifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Dépôts de garantie	5.4.	56	806
Clients et comptes rattachés	5.5.	28 124	36 308
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.	65 028	89 198
Disponibilités (y.c intérêts courus sur dépôts)	5.7.	216 247	257 772
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur en résultat</b>			
Autres titres immobilisés	5.4.	144 720	165 039
Dérivés de change	5.6.	0	150
Obligations et valeurs assimilées	5.6.	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6.	0	0
Valeurs mobilières de placement	5.7.	404 882	967 777
Autres actifs financiers	5.6.	0	0
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>859 057</b>	<b>1 517 050</b>

En milliers d'euros		31/12/2025	31/12/2024
<b>Passifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Emprunts et dettes financières	5.10.	926 794	982 180
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12.	35 164	35 945
Dettes fiscales	5.13.	16 995	22 962
Autres dettes	5.12.	15 328	17 173
Emprunt et dettes financières courants	5.10.	198 169	173 203
Autres passifs financiers	5.11.	0	0
<b>Passifs financiers évalués à la juste valeur en résultat</b>			
Dérivés de change	5.11.	156	154
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>1 192 606</b>	<b>1 231 617</b>

### Note 5.4. Autres actifs non courants

En milliers d'euros	31/12/2024	Augment.	Dimin.	Variation Périmètre	Autres	31/12/2025
Autres titres immobilisés	165 039	2 471	-15 234	0	-7 557	144 720
Dépôts et autres créances non courant	341 036	-6 834	30 373	0	-718	363 857
Dépréciations des autres créances	-3 028	0	3 028	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>503 047</b>	<b>-4 363</b>	<b>18 167</b>	<b>0</b>	<b>-8 275</b>	<b>508 577</b>

Au 31 décembre 2025 les autres titres immobilisés comprennent essentiellement :

- 117 775 K€ d'investissement dans Accor Invest détenu à hauteur de 2,85 % par Almudena ;
- 14 152 K€ d'investissement dans SCI West Bridge détenus à hauteur de 19,42 % par OPCIMMO ;

Ils sont évalués à leur juste valeur.

La diminution des titres de 15 234 K€ correspond exclusivement à la cession partielle des titres Realtini Fund II.

La variation en colonne « Autres » du poste « Autres titres immobilisés » correspond exclusivement à la variation de juste valeur des titres non consolidés pour un montant de -7 557 K€.

## Note 5.5. Créances clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2025	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2024
Créances clients	20 073	20 073	0	30 340
Franchises et paliers des contrats de location	15 892	2 337	13 555	14 997
<b>Valeur brute</b>	<b>35 966</b>	<b>22 411</b>	<b>13 555</b>	<b>45 337</b>
Dépréciation des créances douteuses	-7 841	-7 841	0	-9 029
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>28 124</b>	<b>14 569</b>	<b>13 555</b>	<b>36 308</b>

En milliers d'euros	31/12/2025	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31/12/2024
Créances fiscales - hors IS	25 303	25 303	0	41 661
Etat, Impôt sur les bénéfices	3 772	3 772	0	3 188
Comptes courants - actif	4 701	4 701	0	8 471
Autres créances	31 253	31 253	0	35 879
<b>TOTAL AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>65 028</b>	<b>65 028</b>	<b>0</b>	<b>89 198</b>

Au 31 décembre 2025, le poste « Créances fiscales – hors IS » contient essentiellement des crédits de TVA à reporter ou la TVA déductible de décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, le poste « Autres créances » est composé principalement des dividendes à recevoir des sociétés mises en équivalence pour 7 933 K€ et de comptes en attente d'affectation des administrateurs de biens.

## Note 5.6. Actifs financiers courants

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Prêts, cautionnements et autres créances - courant	0	0
Dérivés de change	0	150
Obligations et valeurs assimilées	0	0
Actions négociées sur un marché réglementé	0	0
Autres actifs financiers	0	0
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>150</b>

## Note 5.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	404 882	967 777
Disponibilités	216 247	257 772
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS (ACTIFS)</b>	<b>621 129</b>	<b>1 225 549</b>
Concours bancaires courants	0	0
<b>TOTAL TRESORERIE NETTE</b>	<b>621 129</b>	<b>1 225 549</b>

## Note 5.8. Capital social et primes

En milliers d'euros	Nombre de parts						Montant du capital et primes
	PREM OPCIMMO (D1)	LCL OPCIMMO (D2)	OPCIMMO P (D3)	OPCIMMO VIE (D4)	UC OPCIMMO (D5)	OPCIMMO I (D6)	
<b>SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2023</b>	<b>38 568 574</b>	<b>8 038 419</b>	<b>3 252 473</b>	<b>31 621</b>	<b>1 980 399</b>	<b>371</b>	<b>5 406 502</b>
Souscriptions (rachats) de l'exercice	(7 310 523)	(2 098 507)	(988 993)	(12 671)	(419 274)	(1)	(1 046 966)
<b>SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2024</b>	<b>31 258 051</b>	<b>5 939 912</b>	<b>2 263 480</b>	<b>18 950</b>	<b>1 561 125</b>	<b>370</b>	<b>4 359 536</b>
Souscriptions (rachats) de l'exercice	(4 533 899)	(1 033 328)	(437 623)	(3 643)	(259 035)	(25)	(1 100 348)
<b>SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2025</b>	<b>26 724 152</b>	<b>4 906 584</b>	<b>1 825 857</b>	<b>15 307</b>	<b>1 302 090</b>	<b>345</b>	<b>3 259 188</b>

## Note 5.9. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

En 2025, les actifs suivants ont été cédés : l'immeuble Nord 1 détenu par Immo Germany Nord 1 S.à.r.l, le Mosbach détenu par Mosbach Immobilien S.à.r.l, le Bad Mergeinthem détenu par Bad Mergentheim Immobilien S.à.r.l, le Rotenburg détenu par Rotenburg Immobilien S.à.r.l et l'immeuble Bad Urach détenu par Bad Urach Immobilien S.à.r.l, cédés respectivement au prix (frais inclus) de 64 500 K€, 15 500 K€, 22 857 K€, 11 030 K€ et 8 878 K€.

Au 31 décembre 2025, les actifs et passifs des sociétés QBC Immobilien GmbH et Max and Moore BV ont été classés comme actifs et passifs destinés à être cédés.

## Note 5.10. Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31/12/2024	Augment.	Dimin.	Variations des cours de change	Variation de périmètre	Autres <sup>(1)</sup>	31/12/2025
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	510 996	-902	-12 800	0	0	-28 972	468 321
Intérêts courus sur emprunts - non courant	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	4 688	1 102	-329	0	0	-650	4 812
Autres emprunts et dettes assimilées - non courant	466 495	704	-8 429	0	0	-5 110	453 661
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, NON COURANT</b>	<b>982 180</b>	<b>904</b>	<b>-21 558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-34 732</b>	<b>926 794</b>
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	120 479	0	0	0	0	28 496	148 974
Dépôts et cautionnement	4 487	0	0	0	0	199	4 686
Intérêts courus non échus	1 636	1 982	-1 759	0	0	0	1 859
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	46 601	2 673	-4 307	0	0	-2 317	42 650
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, COURANT</b>	<b>173 203</b>	<b>4 655</b>	<b>-6 066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 378</b>	<b>198 169</b>

(1) Y compris les reclassements de poste à poste pour la partie courant.

Certains contrats de financement comportent des clauses de type covenants financiers à respecter, tels que le ratio de couverture des intérêts, le ratio d'endettement (Loan to Value) et le taux de rendement de la dette (Debt Yield).

- Echancier des emprunts et dettes financières, non courant

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
De 1 à 2 ans	182 838	167 681
De 2 à 5 ans	405 840	412 233
Plus de 5 ans	338 115	402 265
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, NON COURANTS</b>	<b>926 794</b>	<b>982 180</b>

## Note 5.11. Autres passifs financiers

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dérivés de change	156	154
Autres passifs financiers	0	0
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>156</b>	<b>154</b>

## Note 5.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2025	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2024
Dettes fournisseurs	35 164	35 164	0	35 945
Dettes diverses	15 328	15 328	0	17 173
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>50 492</b>	<b>50 492</b>	<b>0</b>	<b>53 118</b>

## Note 5.13. Dettes fiscales

En milliers d'euros	31/12/2025	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31/12/2024
Dettes fiscales - hors IS	14 666	14 666	0	20 549
Etat, Impôt sur les bénéfices	2 329	2 329	0	2 413
<b>TOTAL DETTES FISCALES</b>	<b>16 995</b>	<b>16 995</b>	<b>0</b>	<b>22 962</b>

## Note 5.14. Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs selon IFRS 13

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024	Hiérarchie
Immeubles de placement	5.1	2 829 024	2 982 724	Niveau 3
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	530 715	563 196	Non applicable
Autres titres immobilisés	5.4	144 720	165 039	Niveau 3
Obligations et valeurs assimilées	5.6	0	0	Niveau 1
Dérivés de change - Actif	5.6	0	150	Niveau 1
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6	0	0	Niveau 1
Dérivés de change - Passif	5.11	156	154	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 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Loyers	169 429	188 227
Revenus hôteliers	2 296	15 876
Charges facturées	37 402	45 393
Etalement des franchises	735	987
<b>TOTAL DES REVENUS LOCATIFS</b>	<b>209 861</b>	<b>250 483</b>

### Note 6.2. Charges sur immeubles et charges locatives refacturées

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Charges locatives	-6 663	-8 004
Charges hôtelières	0	-6 841
Assurances	44	-485
Entretien	-6 316	-4 334
Honoraires de gestion locative	-984	-632
Impôts et taxes	-2 987	-4 439
Autres charges	-8 682	-7 646
<b>CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>-25 589</b>	<b>-32 380</b>
<b>CHARGES LOCATIVES REFACTUREES</b>	<b>-46 087</b>	<b>-52 071</b>

### Note 6.3. Autres produits et charges sur Immeubles

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 935	-252
Dotations provisions clients	-1 651	-7 503
Reprises provisions clients	2 839	3 530
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>-747</b>	<b>-4 226</b>

### Note 6.4. Honoraires et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Commissions société de gestion	-40 530	-50 273
Frais d'acquisition sur titres	-11	-255
Commissions dépositaires	-1 679	-1 678
Honoraires CAC	-902	-1 013
Honoraires experts-comptables	-2 022	-2 377
Honoraires expert immobiliers	-966	-860
Honoraires avocats	-1 119	-1 462
Autres charges	-1 739	-3 732
<b>HONORAIRES, COMMISSIONS DE GESTION ET CHARGES EXTERNES</b>	<b>-48 968</b>	<b>-61 651</b>

### Note 6.5. Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend en 2025 une dotation aux provisions pour risques chez SCI SEO de 450 K€, ainsi que des reprises de provisions pour risques de 203 K€ et 144 K€ chez SAS Joliette Bâtiments et Max and Moore BV.

## Note 6.6. Résultat de cession des autres actifs

En milliers d'euros	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2025	Résultat de cession 2024
Titres consolidés et autres titres immobilisés	2 086	-	2 086	(53 208)
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
OPCVM	43 550	-	43 550	61 495
Autres actifs	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>45 636</b>	<b>-</b>	<b>45 636</b>	<b>8 286</b>

La plus-value sur titres consolidés et autres titres immobilisée de l'exercice est composée de compléments de prix reçus cette année relatifs à des cessions de titres de l'année dernière.

## Note 6.7. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Rémunération de trésorerie et équivalents	8 893	10 225
Intérêts sur opérations de financement	-22 359	-27 562
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-13 466</b>	<b>-17 338</b>

## Note 6.8. Autres produits et charges financiers et variation de juste valeur des instruments financiers

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Revenus divers	1 822	5 003
Gains et pertes de change latents ou réalisés	62	333
Autres produits et charges financiers	1 738	-3 841
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>3 621</b>	<b>1 496</b>
<b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-33 826</b>	<b>-35 398</b>

Pour l'année 2025, le poste « Variation de juste valeur des instruments financiers » est constitué notamment d'une moins-value latente pour 27 176 K€ sur les OPCVM ainsi que d'une moins-value latente pour 7 557 K€ sur les titres non consolidés.

## Note 6.9. Impôt

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Impôt différé	347	146
Impôt exigible	-2 748	-2 478
<b>PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT</b>	<b>-2 401</b>	<b>-2 331</b>

- Analyse des impôts différés

En milliers d'euros	Exercice 31/12/2024	Variation résultat	Exercice 31/12/2025
Impôts différés actifs	0	0	0
Impôts différés passifs	831	-347	484
<b>SOLDE NET D'IMPÔT DIFFERE</b>	<b>831</b>	<b>-347</b>	<b>484</b>

Ventilation de l'impôt différé par nature	Exercice 31/12/2024	Variation résultat	Exercice 31/12/2025
Franchises et paliers des contrats de location	200	-101	99
Etalement des frais d'émission d'emprunt	-	-	-
Plus ou moins-values latentes	631	-245	386
<b>SOLDE NET D'IMPÔT DIFFERE PAR NATURE</b>	<b>831</b>	<b>-347</b>	<b>484</b>

## - Preuve d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2025	Exercice 2024
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 701	-449 865
Charge d'impôt	2 401	2 331
Résultat net taxable	9 103	-447 534
Taux d'impôt théorique <sup>(1)</sup>	0,00 %	0,00 %
<b>PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT THEORIQUE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact du régime fiscal des OPCI		
Effets des différences permanentes	-62	-476
Incidences des différences de taux d'impôt	3 291	19 644
Impôts sur les distributions	0	0
Impôt sans base et crédit d'impôt	-35	0
Corrections et redressements fiscaux	-488	-159
Non activation d'impôt différé sur déficits créés	-5 107	-21 341
Autres éléments		
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>-2 401</b>	<b>-2 331</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 2025, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

### Note 7.1. Risque d'investissement immobilier

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

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

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

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

### Note 7.2. Risque de taux / change

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

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

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

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

L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture. Le Fonds est également exposé au risque de taux à travers les investissements de sa poche financière en produits de taux (obligations et monétaires), dont la valorisation fluctue en fonction des taux d'intérêt.

### Note 7.3. Risque de crédit

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

### Note 7.4. Risque Actions

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

### Note 7.5. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi. Le risque locataires est analysé à chaque investissement. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

### Note 7.6. Risque de liquidité

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

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

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

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

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

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

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

### Note 7.7. Risque lié au levier

Le Fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, doit être à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des actifs immobiliers. Le Fonds peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers.

Indicateurs de levier « AIFM » :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 119,0 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 126,3 %.

### 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	31/12/2025	31/12/2024
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	26 303	10 974
Hypothèques et nantissements	-	-
Achats à terme de devises	-	-
Autres engagements reçus	-	-
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>26 303</b>	<b>10 974</b>

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	-	-
Hypothèques & nantissements	148 790	148 880
Autres engagements donnés	-	-
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>148 790</b>	<b>148 880</b>

## Note 9. Informations complémentaires

### Note 9.1. Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	Exercice 2025	Exercice 2024
DELOITTE	52	56
PWC	429	486
KPMG	352	352
Autres	69	120
<b>TOTAL HONORAIRES H.T.</b>	<b>902</b>	<b>1 014</b>

### Note 9.2. Transactions avec les parties liées

#### Dirigeants et gestionnaires du Fonds

Les commissions de la société de gestion Amundi Immobilier s'élèvent à 40 530 K€ sur l'exercice 2025.

#### Entreprises associées et coentreprises

	Emprunts et dettes	Prêts et créances	Produits	Charges
Entreprises associées et co-entreprises	16 647	356 057	7 478	(707)
Autres parties liées	487 052	20 378	8 280	(9 718)
<b>TOTAL</b>	<b>503 699</b>	<b>376 435</b>	<b>15 758</b>	<b>(10 425)</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

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

La société Max & Moore a été cédée début 2026.

## XII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 d'OPCIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par les règlements ANC n° 2020-07 et n° 2021-09. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note « 1-1 Actifs Immobiliers » de la partie « Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

### Vérifications spécifiques

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

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

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris la Défense, le 13 mai 2026

### Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

*Frédéric Trouillard-Mignen*

Frédéric TROUILLARD-MIGNEN

KPMG SA

 *Christophe Coquelin*

Christophe COQUELIN

## XIII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Sur les conventions réglementées (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'Assemblée Générale de la société OPCIMMO,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

#### Conventions non autorisées préalablement

En application de l'article L.225-42 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- Avenant à la convention entre OPCIMMO en qualité de prêteur et Immo Germany Nord 1 (IGN1) en date du 25 juin 2025 (prise d'effet au 1er avril 2025) qui ramène le taux d'intérêt à 0 %. L'avance maximum demeure d'un montant de 97 000 000 € pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 40 916 327,93 € ;
- Avenant à la convention d'avance en compte courant non rémunérée entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne en date du 17 mars 2025 pour un montant maximum de 27 211 000 € pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 24 552 399,90 €.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Le Conseil d'administration en date du 28 avril 2026 a constaté que ces conventions qui ont pour objet de permettre la réalisation de différents projets immobiliers de la Société sont conformes à l'intérêt social mais n'ont pas été soumises à l'autorisation du Conseil préalablement à leur conclusion pour des raisons matérielles et d'urgence.

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 132 151 084,55 € ;
- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 14 427 500 € ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 154 000 000 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 144 692 205 € ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 0 € ; Cette convention est sans effet au 31.12.2025 ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000 euros, pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 2 007 933,72 € ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 0 €. Cette convention est sans effet au 31.12.2025 ;

- Avenant n° 2 à la Convention d'avance en compte courant, non rémunérée, conclue en date du 16 avril 2020, et Convention elle-même conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société SCI ALICE, pour un montant maximum de 100 000 000 €, pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 45 528 021,94 € ;
- Convention d'avances en compte courant non rémunérée entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur, conclue le 27 juillet 2020 pour un montant maximum de 11 650 000 euros, pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 6 360 698,28 € ;
- Convention d'avance en compte courant conclue en date du 23 juillet 2024 (mise à disposition des fonds le 17 juillet 2024) entre OPCIMMO en qualité de Prêteur et la SCI HEART OF LA DEFENSE pour un montant maximum de 59.999.778,91 euros pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 59.999.778,91 € ;
- Avenant à la Convention entre OPCIMMO et la SCI EVI DANCE en date du 5 septembre 2024 (prise d'effet au 1er juillet 2024) qui ramène le taux d'intérêt à 0 %. L'avance maximum demeure d'un montant de 29 845 000 € pour un tirage effectif au 31.12.2025 de 16 135 706,12 €.

Le Conseil en date du 28 avril 2026 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du code de commerce modifié par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris la Défense, le 13 mai 2026

### Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

*Frédéric Trouillard-Mignen*

Frédéric TROUILLARD-MIGNEN

**KPMG SA**

 *Christophe Coquelin*

Christophe COQUELIN

## XIV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercices clos le 31/12/2025

A l'Assemblée Générale de la société OPCIMMO,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société OPCIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

#### Estimations comptables

Comme indiqué dans la note « 2.10 Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs immobiliers et les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur sous la responsabilité de la société de gestion. L'estimation de la juste valeur des actifs immobiliers notamment est comparée à celles arrêtées par les évaluateurs du groupe sur la base des expertises périodiques indépendantes.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes de valorisation précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous sommes assurés de leur correcte application par la société de gestion.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la société de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris la Défense, le 13 mai 2026

### Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

*Frédéric Trouillard-Mignen*

Frédéric TROUILLARD-MIGNEN

**KPMG SA**

 *Christophe Coquelin*

Christophe COQUELIN

# XV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA TRANSFORMATION DE LA SOCIETE OPCIMMO DE SOCIETE ANONYME EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

Assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2026

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société OPCIMMO et en application des dispositions de l'article L.225-244 du Code de commerce et compte tenu des spécificités des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable relatives à la notion de capital, telle que définie à l'article L.214-62 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport en vue de nous prononcer sur le montant des capitaux propres par rapport au capital.

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 si le montant des capitaux propres est au moins égal à la valeur du capital de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable. Nos travaux ont consisté notamment à apprécier l'incidence éventuelle sur la valeur comptable des éléments entrant dans la détermination des capitaux propres des événements survenus entre la date des derniers comptes annuels et la date de notre rapport.

Sur la base de nos travaux, nous attestons que le montant des capitaux propres est au moins égal à la valeur du capital.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine le 19 mai 2026

## Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

*Frédéric Trouillard-Mignen*

Frédéric TROUILLARD-MIGNEN

**KPMG SA**

 *Christophe Coquelin*

Christophe COQUELIN

## **XVI. 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 :

#### **I - A 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 2025 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 2025 ;
- Lecture du rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2025 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- 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 ;

#### **II - A TITRE EXTRAORDINAIRE**

- Lecture du rapport du Conseil d'Administration ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L.225-244 du Code de commerce,
- Transformation de la Société en SPPICAV SAS ;
- Constatation de la cessation des fonctions du Président du Conseil d'Administration, des administrateurs et du Directeur Général et disparition du Conseil d'Administration ;
- Nomination du Président de la Société ;
- Confirmation des Co-Commissaire aux comptes titulaires dans leurs fonctions ;
- Confirmation de la date de clôture de l'exercice social ;
- Modification de l'article 8.2 des statuts ;
- Adoption des nouveaux statuts de la Société sous sa nouvelle forme juridique et à jour de la Directive AIFM 2 ;
- Approbation du prospectus mis à jour ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

### **Date et Lieu de la réunion**

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale mixte le :

**Judi 28 Mai 2026 à 15 heures**  
**dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER**  
**91/93 Boulevard Pasteur- 75015-PARIS**

## XVII. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

### I - A TITRE ORDINAIRE

#### Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

En conséquence, l'Assemblée Générale donne pour cet exercice quitus entier et définitif de leur mandat au Directeur Général et aux administrateurs.

#### Deuxième résolution – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 74 483 383,76 euros, de la manière suivante :

##### Origine :

- Résultat net : 55 529 504,35 euros
- Report à nouveau et comptes de régularisation : 36 082 450,82 euros
- Résultat distribuable au titre des plus et moins-values réalisées nettes : 18 953 879,41 euros

Soit un bénéfice distribuable de 110 565 834,58 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net de l'exercice après régularisations :	55 529 504,35	42 218 638,22	7 750 872,44	2 884 273,96	60 515,77	2 070 128,03	545 075,93
Report des résultats nets antérieurs après régularisations :	36 082 450,82	27 643 970,75	4 874 100,79	1 826 241,50	89 614,25	1 239 739,98	408 783,55
Total des sommes distribuables au titre du résultat net :	91 611 955,17	69 862 608,97	12 624 973,23	4 710 515,46	150 130,02	3 309 868,01	953 859,48
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations :	18 953 879,41	14 413 443,55	2 644 295,90	983 608,54	20 604,78	706 066,34	185 860,30
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes :	18 953 879,41	14 413 443,55	2 644 295,90	983 608,54	20 604,78	706 066,34	185 860,30
Total des sommes distribuables :	110 565 834,58	84 276 052,52	15 269 269,13	5 694 124,00	170 734,80	4 015 934,35	1 139 719,78

##### Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 14 517 567,66 euros (sur la base du nombre de parts en date du 31/12/2025, soit respectivement un montant de 0,413 euros par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO et OPCIMMO P, de 0,416 euros pour la part SG OPCIMMO, de 1,034 euros pour la part OPCIMMO VIE, et de 413,467 euros pour la part OPCIMMO I)
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 96 048 266,92 euros, au poste report à nouveau.

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

Distribution par catégorie d'actions et par an	2024	2023	2022
PREM OPCIMMO	4,22	0,14	0,35
LCL OPCIMMO	4,22	0,14	0,35
OPCIMMO P	4,22	0,14	0,35
OPCIMMO VIE	10,56	0,35	0,875
SG OPCIMMO	4,22	0,14	0,35
OPCIMMO I	4 224,77	140,16	350,40

## Troisième résolution – Approbation des conventions entrant dans le champ d’application de l’article L. 225-38 et suivants du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes

L’Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions entrant dans le champ d’application de l’article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ce rapport dans tous ses termes ainsi que les conventions qui y sont mentionnées et prend acte des circonstances dans lesquelles la procédure de contrôle n’a pas été respectée.

## Quatrième résolution – Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025

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 2025 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

## II - A TITRE EXTRAORDINAIRE

### Cinquième résolution - Transformation de la Société en SPPICAV SAS

L’Assemblée Générale, après avoir :

- Entendu la lecture du rapport du Conseil d’Administration et du rapport des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l’article L.225-244 du Code de commerce, et
- Constaté que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social et que les conditions légales sont réunies,

Décide, en application des dispositions du Code de commerce, de transformer la Société, constituée initialement en tant que société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) sous forme de société anonyme en SPPICAV sous forme de société par actions simplifiée.

Cette transformation effectuée dans les conditions prévues par la loi n’entraînera pas la création d’une personne morale nouvelle.

La durée de la Société et son siège social ne sont pas modifiés.

L’objet social de la Société, mis à jour de la réglementation en vigueur applicable aux SPPICAV, demeure inchangé.

Son capital social initial reste fixé à la somme de 1 000 000 euros divisé en cinq mille sept cent cinquante (5 750) actions de (100) euros chacune entièrement libérées de catégorie « Prem Opcimmo », en deux mille cent (2 100) actions de cent (100) euros chacune entièrement libérées de catégorie « LCL Opcimmo », en neuf cents cinquante (950) actions de cent (100) euros chacune entièrement libérées de catégorie « Opcimmo P », en quarante (40) actions de deux cents cinquante (250) euros chacune entièrement libérées de catégorie « Opcimmo Vie », en une (1) action de dix mille (10 000) euros entièrement libérée de catégorie « UC Opcimmo », et en une (1) action de cent mille (100 000) euros entièrement libérée de catégorie « Opcimmo I ».

L’Assemblée Générale constate que la transformation de la Société en SPPICAV sous forme de société par actions simplifiée est définitivement réalisée à compter de ce jour.

### Sixième résolution - Constatation de la cessation des fonctions de Président du Conseil d’administration, des administrateurs et du Directeur Général et disparition du Conseil d’administration

L’Assemblée Générale constate que cette transformation de la Société sous la nouvelle forme juridique met fin aux mandats du Président du Conseil d’Administration, des administrateurs et du Directeur Général, à compter de ce jour.

L’Assemblée Générale constate en conséquence la disparition pure et simple du Conseil d’Administration et remercie ses membres de l’accomplissement de leurs diligences au titre de leurs fonctions.

L’Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directeur Général et aux membres du Conseil d’Administration au titre de l’exécution de leurs mandats respectifs.

### Septième résolution - Nomination du Président de la Société

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions requises sous la nouvelle forme sociétaire, décide de nommer en qualité de Président de la Société sans limitation de durée :

- **AMUNDI IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital social de 16 684 660 euros, dont le siège social est situé 91-93 Boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 315 429 837, société de gestion de portefeuille agréée par l’AMF sous le n° GP 07000033, ayant pour représentant permanent désigné **Monsieur François DE LA VILLEON**.

En sa qualité de Président, la société AMUNDI IMMOBILIER sera investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société et la représentera à l’égard des tiers.

Elle exercera ses pouvoirs dans la limite de l’objet social et sous réserve des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les statuts aux décisions collectives des associés.

Par ailleurs, et conformément aux statuts de la Société, la société AMUNDI IMMOBILIER, société de gestion de portefeuille agréée par l’AMF sous le n° GP 07000033, est désignée statutairement comme société de gestion sans limitation de durée.

La société AMUNDI IMMOBILIER, en la personne de son représentant permanent, indique accepter les fonctions de Président et déclare n’exercer aucune fonction ni n’être frappée d’aucune mesure susceptible de lui en interdire l’exercice.

## Huitième résolution - Confirmation des Co-Commissaires aux comptes dans leurs fonctions

L'Assemblée Générale confirme les mandats de Commissaire aux comptes titulaire des sociétés KPMG SA et PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, lesquels sont maintenus dans leurs fonctions pour la durée restant à courir de leurs mandats.

Les sociétés KPMG SA et PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT ont d'ores et déjà fait savoir qu'elles accepteraient d'être maintenues dans leurs fonctions en cas de transformation de la société en SPPICAV sous forme de société par actions simplifiée.

## Neuvième résolution - Confirmation de la date de clôture de l'exercice social

L'Assemblée Générale décide que la durée de l'exercice en cours, qui sera clos le 31 décembre 2026, n'a pas à être modifiée du fait de la transformation de la Société en SPPICAV sous forme de société par actions simplifiée.

Les comptes dudit exercice seront établis, présentés et contrôlés dans les conditions prévues aux par les nouveaux statuts et fixées par les dispositions législatives applicables.

Les bénéfices de l'exercice en cours seront affectés et répartis entre les associés suivant les nouvelles dispositions statutaires de la Société.

## Dixième résolution - Modification de l'article 8.2 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion, décide, conformément aux nouvelles exigences de la Directive AIFM 2, d'intégrer deux outils de gestion de la liquidité et de modifier en conséquence l'article 8.2 des statuts, qui sera désormais rédigé comme suit :

### « 8.2. Rachat des actions – Outils de gestion de la liquidité

[...]

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (AIFMD2), la Société de Gestion a mis en place les outils de gestion de la liquidité suivants :

- *Le plafonnement des remboursements* : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des porteurs de demander le remboursement de leurs actions, dans les conditions définies dans le prospectus de la SPPICAV, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les porteurs restants des effets des demandes de remboursement présentées ;
- *Les frais de remboursement (commission de rachat acquise à la SPPICAV)* : cet outil consiste en l'application de frais versés à la SPPICAV par les porteurs lors du remboursement de leurs actions, dans la limite d'un plafond déterminé dans le prospectus tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantit que les porteurs restants dans la SPPICAV ne soient pas injustement désavantagés ;
- *La prolongation du délai de préavis* : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les porteurs doivent accorder à la Société de gestion, avant la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs parts.

Les conditions de mise en œuvre de ces outils ainsi que les modalités d'information des porteurs en cas d'activation sont détaillées dans le prospectus de la SPPICAV. »

Le reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

## Onzième résolution - Adoption des nouveaux statuts de la Société sous sa nouvelle forme juridique et à jour de la Directive AIFM 2

En conséquence de l'adoption de la résolution qui précède, l'Assemblée Générale adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts régissant la Société sous sa nouvelle forme et mis à jour, et dont un exemplaire est annexé au rapport du conseil d'administration.

## Douzième résolution - Approbation du prospectus mis à jour

L'Assemblée Générale approuve en tant que de besoin le nouveau prospectus de la Société reflétant les résolutions approuvées ci-dessus.

## Treizième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

**Amundi**  
Investment Solutions

**La confiance, ça se mérite**

**OPCIMMO** : 533 506 234 RCS Paris

Société Civile de Placement Immobilier -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 photos d'illustrations : GettyImages - Réalisation graphique : Pomelo-Paradigm