

Immobilier

IMMANENS

Société de Placement à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable

Sommaire

I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2024	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024	5
III. INTRODUCTION	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 – IMMANENS	12
VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE, S'IL Y A LIEU, DE LA SPPICAV EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123-9° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	31
VII. ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2024	37
VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	41
IX. ETATS FINANCIERS AU 31/12/2023	55
X. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023	58
XI. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	71
XII. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	73
XIII. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	74
XIV. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	75

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

PRÉSIDENT ET SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

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

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

François de LA VILLEON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Jones Lang LaSalle
CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024



Date de création
29/10/2013



Collecte nette annuelle
-7,798 M€



Capitalisation nette
36,676 M€



Performance
annuelle nette
-4,56 %*



Nombre
d'immeubles détenus
(directs et indirects)
9



Taux d'occupation financier
(TOF) annuel
90,76%



Exposition
immobilière

60,51 %

- dont immobilier direct et indirect : **55,39 %**
- dont sociétés foncières cotées : **5,12 %**



Exposition
financière ⁽¹⁾

39,49 %

- dont supports monétaires : **5,77 %**
- dont obligations souveraines et d'entreprises : **33,72 %**

(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.

* Dividendes réinvestis.

III. INTRODUCTION

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

Le Fonds affiche une capitalisation au 31 décembre 2024 de 36,68 M€ contre 47,94 M€ à fin 2023, en baisse de 23,5 %. Cette baisse est d'une part consécutive à la décollecte enregistrée pour 7,8 M€ sur l'année, suite à l'arrêt de la commercialisation du produit et conformément aux anticipations de gestion, et d'autre part impactée par la baisse de la valorisation des actifs immobiliers de -8 % constatée sur l'année.

L'actif net de l'OPCI s'élève précisément au 31 décembre 2024 à 36 675 804,79 € partagé entre 36 504,58517 parts.

Le patrimoine immobilier est composé de 9 actifs et d'une participation dans une SCPI SCPI (Génépierre, gérée par Amundi Immobilier). Pendant l'exercice, trois actifs immobiliers ont été cédés. L'exposition immobilière au 31 décembre 2024 s'établit à 60,51 % de l'actif brut du Fonds. L'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2024 est de 22,51 %.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 34,1 % en France et 65,9 % en Allemagne. Par transparence, en intégrant le patrimoine de la participation en SCPI à la diversification géographique, celle-ci s'établit à 34,3 % en France, 65,6 % en Allemagne et 0,06% en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

L'immobilier a été marqué par les répercussions de la fin de période des taux d'intérêt proches de zéro ou négatifs. La forte et rapide hausse des taux d'intérêt initiée en 2022 s'est fortement répercutée sur les taux de financement et les taux de rendement de marchés immobiliers. La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie cette année, en particulier pour les bureaux. La baisse de valeur 2024 apparaît plus mesurée qu'en 2023, avec une modération de la baisse semestrielle au 1^{er} et au 2^e semestre 2024, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et d'adaptation au nouvel environnement est déjà grandement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

Finalement l'OPCI aura délivré une performance dividende réinvesti de -4,56% sur l'année :

- La poche immobilière (53,75 % de l'actif net du Fonds) présente une performance 2024 de -9,98 %, impactée par la variation des valeurs d'expertise de -8,03 % amplifiée par l'effet de levier, et ce malgré un rendement locatif résilient des actifs immobiliers en portefeuille ;
- La poche valeurs mobilières (46,25 % de l'actif net du Fonds), investie majoritairement en obligations, investie en foncières cotées et pour le solde en liquidités, présente quant à elle une performance positive de 2,82 %. En 2024, la Banque Centrale Européenne (BCE) a diminué ses taux directeurs de -1 %. Après une pause en juillet, la BCE a gagné en confiance dans le processus de désinflation ce qui l'a conduit à agir à chaque comité à compter de septembre. Cette décision a été motivée par une baisse de l'inflation, plus marquée que prévu, et un ralentissement de la croissance, surtout en Allemagne et, dans une moindre mesure, en France. Ces deux effets, de baisse des taux de la BCE et de baisse de l'inflation en zone Euro, ont impacté positivement la valorisation du portefeuille.

Depuis sa création en 2013, IMMANENS a généré une performance nette totale de 8,31 %, soit un rendement annualisé de 0,72 %.

Sandrine JOSEPH

Responsable Fund Management OPCI

IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

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

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

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

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

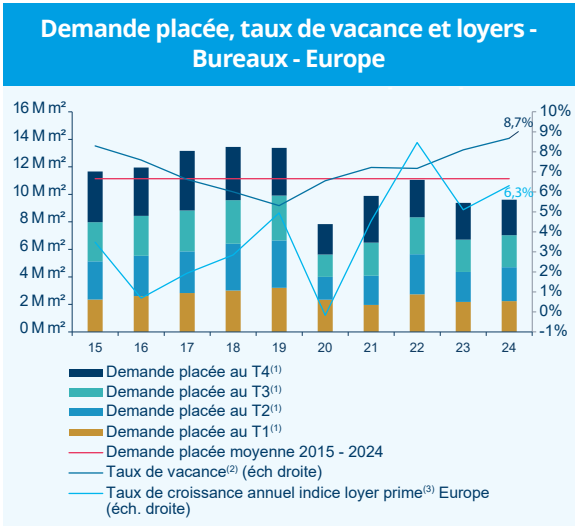
Prévisions au 24 janvier 2025	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3,0	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9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

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

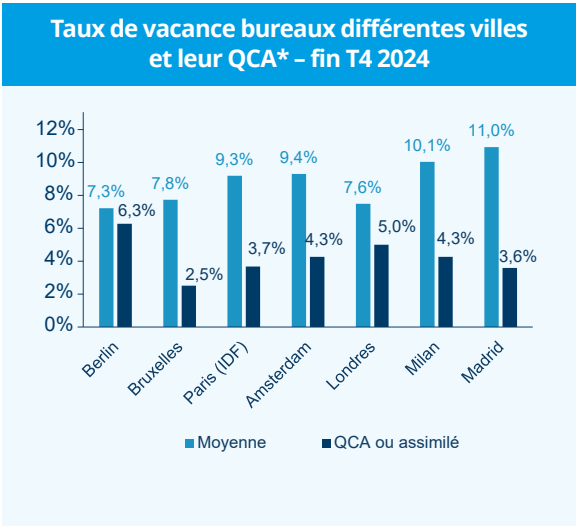
Europe - Marché des bureaux

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

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2024 T4)
*QCA : Quartier Central des Affaires

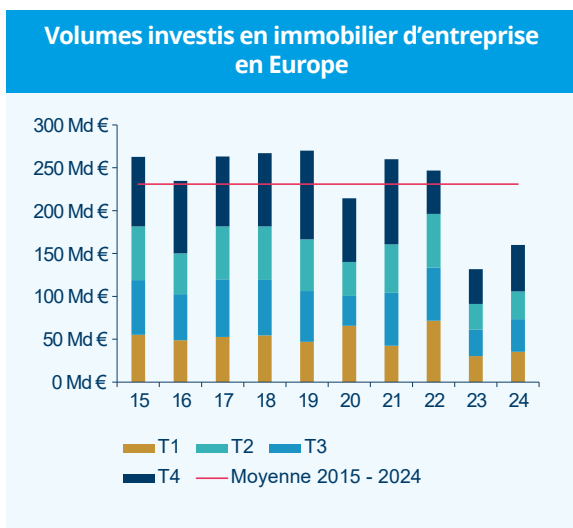
Europe - Marché de l'investissement

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

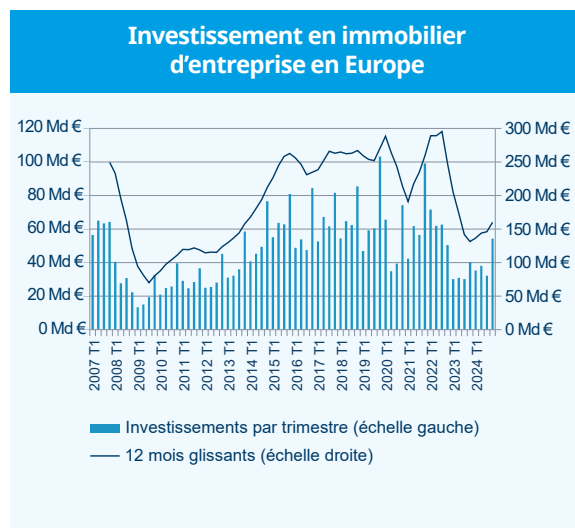
L'année 2024 marque également une relative stabilisation des taux de rendement **prime**⁽³⁾, indiquant qu'un plafond a été probablement atteint, dans le contexte de marché actuel, pour les actifs dans les localisations les plus recherchées. En revanche, nous constatons une baisse de valeurs pour les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

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

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



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



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

France : tendances 2024

Marché des Bureaux – Ile-de-France

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

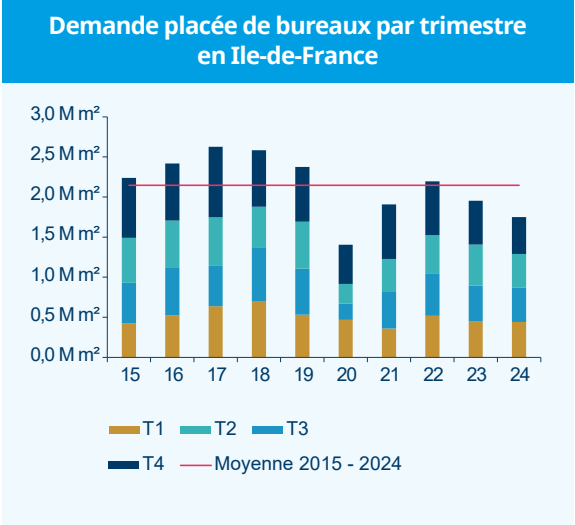
Si la **centralité**⁽⁴⁾ reste un élément important, la **demande placée**⁽¹⁾ recule de 21 % sur un an dans le quartier central des affaires (QCA) parisien, du fait notamment d'une offre insuffisante sur certains segments de surfaces et d'une hausse des loyers. Dans le reste de Paris, l'activité a été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

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

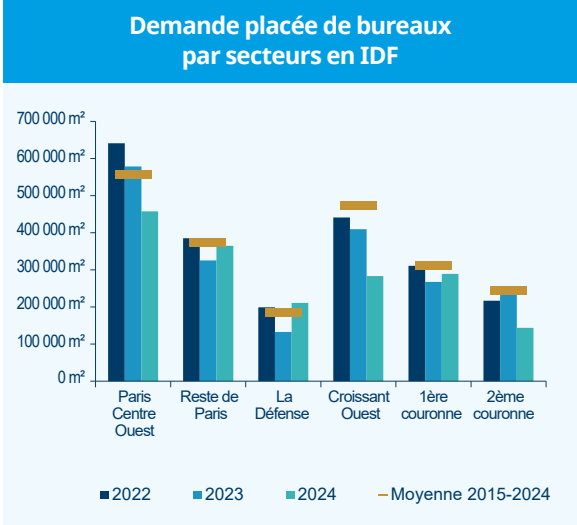
L'**offre immédiate**⁽⁵⁾ francilienne est en augmentation de + 19 % sur un an et atteint 5,6 millions de m² à fin 2024. Le **taux de vacance**⁽²⁾ en Ile-de-France se situe autour de 10 % fin 2024, en hausse sur un an. Toutefois, il convient de souligner une polarisation selon les secteurs géographiques.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

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

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



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



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

Marché de l'investissement - France

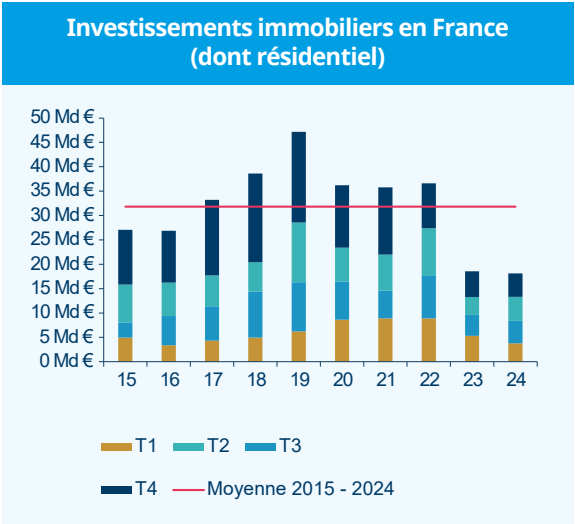
Malgré un début d'année très calme pour les investissements en immobilier d'entreprise (y compris l'hôtellerie), le marché a légèrement repris en cours d'année, totalisant environ 15 milliards d'euros en 2024. Stable sur un an, ce volume reste inférieur à la moyenne décennale. Cela s'explique notamment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

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

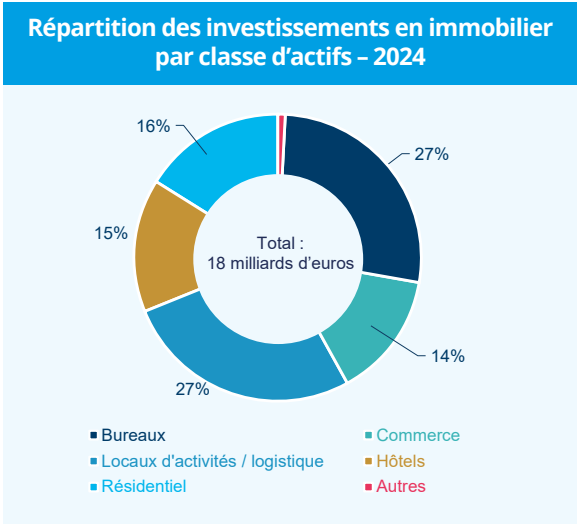
Les volumes investis en Hôtellerie ont augmenté de près de 10 % sur un an, atteignant 2,7 milliards d'euros.

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

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

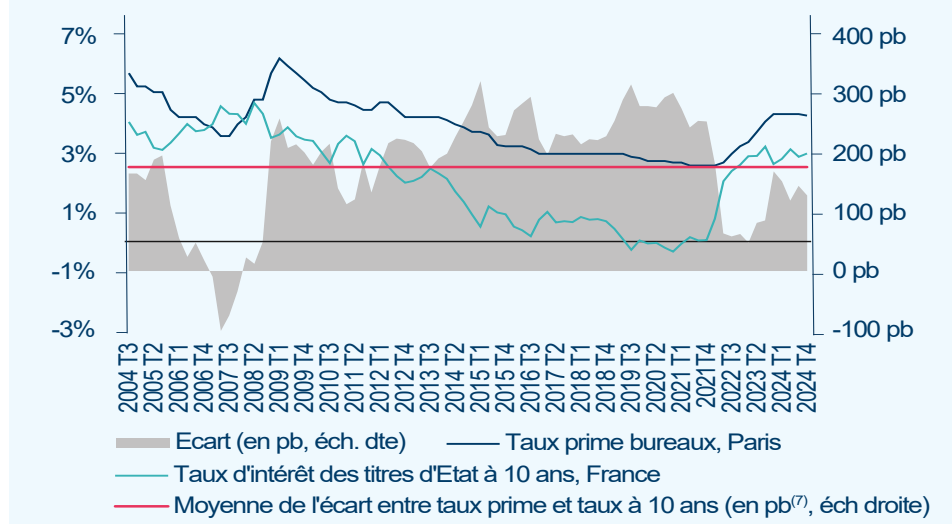


Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



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

Taux à 10 ans, taux immobilier (%)



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

Commerces - France

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

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

Hôtels - France

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

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

Logistique - France

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

L'**offre immédiate**⁽⁵⁾ augmente sur un an et le **taux de vacance**⁽²⁾ moyen dépasse les 5 % fin 2024 selon CBRE, avec néanmoins une offre qui reste limitée notamment en région Rhône Alpes (4,3 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (1,7 %)

Santé - France

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

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

Source Amundi Immobilier, CBRE, JLL (2024 T4)

Résidentiel - France

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

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

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

Convictions et Perspectives 2025

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

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

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

- (1) **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.
- (2) **Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.
- (3) **Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.
- (4) **Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.
- (5) **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.
- (6) **Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.
- (7) **Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 – IMMANENS

A. Présentation de la SPPICAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Stratégie adoptée sur les poches financière et de liquidité

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

La fourchette de sensibilité moyenne sera comprise entre 0 et 8 %. Au 31 décembre 2024, la sensibilité s'élevait à 1,22 %.

Obligations et autres titres de créance

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

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations et de toute maturité. Les notations par les agences de rating de ces titres seront de la catégorie "investment grade" à l'achat (i.e. notation minimale lors de l'acquisition de BBB- dans l'échelle de notation S&P ou dans celle de Fitch ou de Baa3 dans celle de Moody's). Les ratings moyen et minimum du portefeuille au 31 décembre 2024 sont respectivement à A1 et Baa2.

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

Placements à court terme

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

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

Immobilier coté et secteurs connexes

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la SPPICAV est exposée à l'immobilier coté à hauteur de 5,1 % de son actif brut réglementaire.

4. Comparaison des ratios IMMANENS au 31/12/2024 par rapport aux ratios réglementaires OPCI

Les ratios d'exposition d'IMMANENS au 31 décembre 2024 sont conformes aux ratios réglementaires, IMMANENS présentant une exposition immobilière de 60,51 % et des liquidités réglementaires de 19,19 %, supérieures aux seuils minimums réglementaires de respectivement 60 % et 5 %.

Il convient de noter que la définition des liquidités réglementaires intègre, outre les dépôts à terme de moins de 12 mois, les bons du trésor et les parts ou actions d'OPCVM monétaires, également les obligations émises ou garanties par un Etat européen qui s'élèvent à 18,69 %.

L'exposition financière totale s'établit à 39,49 %, après intégration des autres obligations, de la trésorerie des filiales et des créances.

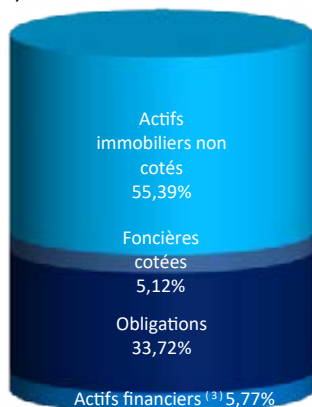
OPCI Immanens au 31/12/2024

Effet de levier (LTV) ⁽¹⁾ : 12,47%
Effet de levier immobilier ⁽²⁾ : 22,51%

Actif net : 36,68 M€
Actif brut : 46,39 M€

Exposition immobilière :
60,51%

Exposition financière :
39,49%

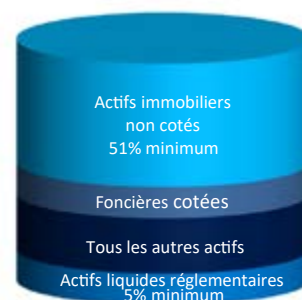


Ratios Réglementaires d'une SPPICAV grand public

Emprunts immobiliers :
40 % maximum des actifs immobiliers non cotés
Emprunt d'espèces :
10 % maximum des actifs financiers.

Actifs immobiliers :
>60 %

Actifs non immobiliers :
5 % à 40 %



(1) Montant des dettes rapporté à l'actif brut réglementaire

(2) Montant des dettes rapporté à la valeur des actifs immobiliers

(3) OPCVM monétaires, créances et dépôts à vue du Fonds et par transparence au niveau des filiales

5. Eléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2024 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement et a maintenu une politique de gestion prudente.

- Les marchés cibles : France et Allemagne

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

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

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

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

Une répartition des risques renforcée :

- le profil risque/rendement du portefeuille est influencé favorablement ;
- le risque lié aux conjonctures économique, politique et financière est réparti sur plusieurs marchés distincts, qui ne sont pas impactés de la même manière par les secousses de ces différentes sphères ;
- dans la zone euro, les caractéristiques nationales de chaque état peuvent entraîner des réactions différentes aux décisions communautaires ;
- dans le cadre actuel d'une économie mondiale perturbée, les différentes économies présentent une plus ou moins bonne résistance des marchés immobiliers et financiers.

Des marchés aux caractéristiques différentes :

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

6. Evènements significatifs de l'exercice 2024

Le Fonds, créé en octobre 2013, clôture l'année 2024 avec un actif net sous gestion de 36,68 M€ et un actif brut réglementaire de 46,39 M€.

En 2024, le Fonds a poursuivi son plan de cession pour anticiper les besoins de trésorerie liés à la décollecte programmée. Trois actifs immobiliers ont été cédés durant l'année.

Sur ces trois actifs, deux disposaient d'un financement bancaire qui a été remboursé au moment de la cession.

L'actif net a ainsi diminué de 23,49 % sur l'année, expliqué d'une part par la décollecte enregistrée, et d'autre part, par la baisse de la valorisation des actifs constatée sur l'année.

La performance nette annuelle 2024 s'élève dans ce contexte à -4,56 % contre -6,97 % en 2023.

Le Fonds a une exposition immobilière de 60,51 % (dont 5,12 % en immobilier coté) et une exposition financière de 39,49 % : 5,77 % sur des supports monétaires ou créances, au niveau de l'OPCI et par transparence au niveau des filiales, et 33,72 % d'obligations souveraines et d'entreprises (dont 18,69 % d'obligations émises ou garanties par un Etat européen).

Exposition immobilière :

Le Fonds est constitué en fin d'année de 9 immeubles de bureaux :

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

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier est réparti en valeur à 34,09 % en France et 65,91 % en Allemagne.

En intégrant l'investissement en parts de la SCPI Génépierre, l'exposition géographique par transparence à fin 2024 s'élève à 34,34 % en France, 65,60 % en Allemagne et 0,06 % dans d'autres pays européens (Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque).

La concentration sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 93,9 % de bureaux et 6,1 % de commerces, en cohérence avec la stratégie annoncée.

Exposition financière :

En 2024, la poche obligataire et monétaire est restée exposée à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées. Aucune nouvelle prise de position n'a été faite au cours de l'année. Certaines positions obligataires ont été cédées afin de faire face à des rachats et des tranches obligataires sont arrivées à maturités.

7. Objectifs sur l'exercice 2025

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

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

B. Patrimoine immobilier du Fonds

1. Etat des actifs immobiliers

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier du Fonds baisse en 2024 de 8,03 % :

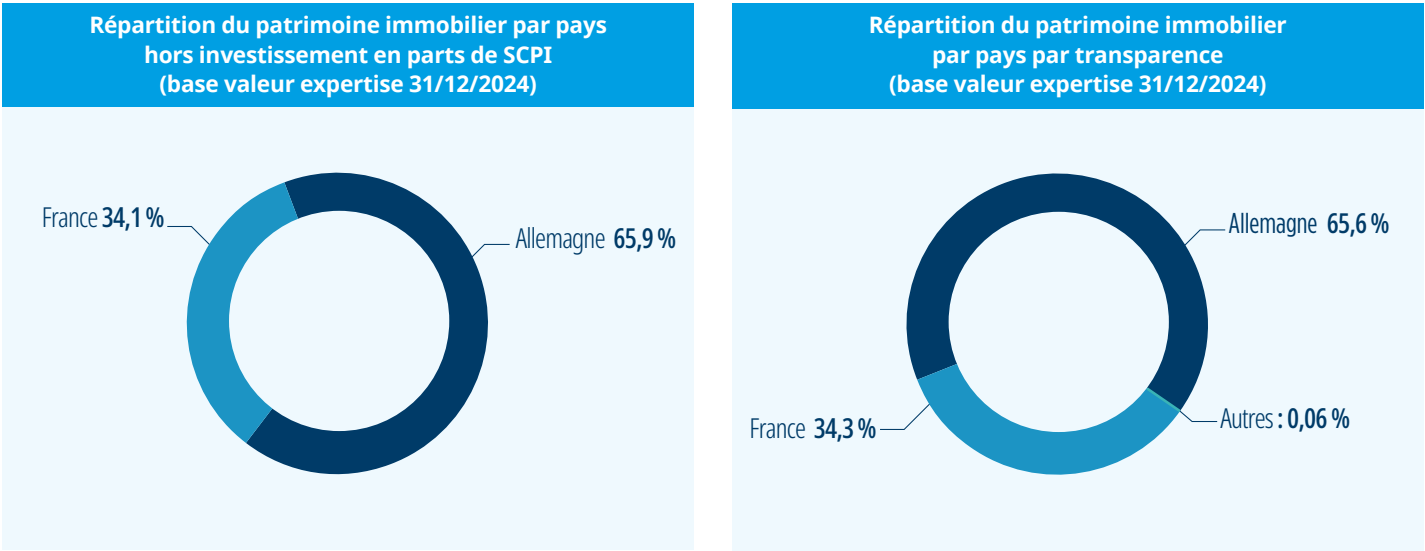
- En France : les 3 actifs, situés à Paris et en Île-de-France, représentent 34,09 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a baissé de 6,39 % à périmètre constant sur l'année (contre -3,31 % l'année dernière).
- En Allemagne : les 6 actifs, situés dans 5 villes reconnues pour leur marché tertiaire, représentent 65,91 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a baissé de 9,19% à périmètre constant sur l'année (contre -18,38 % l'année dernière).

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier du Fonds est valorisé à 25,54 M€ (hors parts de SCPI) et se décompose de la manière suivante :

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m²	Mode de détention
France								
Marco Polo	Clichy - 92110	1 rue Mozart	2005	29/10/2015	10 %	Bureaux	7 431	Direct
Bienfaisance	Paris - 75008	41-43 rue de la Bienfaisance	XIXème s.	25/04/2017	10 %	Bureaux	2 270	Indirect
Hoche	Paris - 75008	2 avenue Hoche	XIXème s.	28/03/2019	10 %	Bureaux	2 207	Indirect
Allemagne								
StresemannStrasse	Hambourg	Stresenmannstrasse 302	2005	30/06/2014	10 %	Bureaux	11 781	Indirect
Oasis II	Stuttgart	Leitzstrasse 47	2015	28/08/2015	10 %	Bureaux/ Commerces	17 749	Indirect
Querstrasse	Francfort	Querstrasse 8-10	1990	10/08/2016	10 %	Bureaux	6 838	Indirect
Cecilien Palais	Düsseldorf	Cecilienallee 10	2009	30/11/2016	10 %	Bureaux	3 225	Indirect
Loopsite	Munich	Werinherstrasse 79,81,91	2003	29/09/2017	1,9 %	Bureaux	45 572	Indirect
Hohe Bleichen	Hambourg	Hohe Bleichen 8	2014	29/03/2019	10 %	Bureaux/ Commerces	3 511	Indirect

Par ailleurs, le Fonds avait procédé à l'investissement de parts de SCPI fin 2018, qui ont été partiellement cédées depuis 2022, portant par transparence au 31 décembre 2024 la diversification du patrimoine à 34,34% en France, 65,60% en Allemagne et 0,06% en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Ainsi l'exposition immobilière totale s'élève au 31 décembre 2024 à 25,69 M€.



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

Raison sociale	% de détention au 31/12/2024	% de détention au 31/12/2023	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2024	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2024	Activité de la filiale
Oblig Immo HoldCo (*)	10 %	10 %	3 788 168 €	0 €	-9 495 132 €	Détention de Stadtparkturm PropCo, StresenmannPropCo, Oasis II PropCo, Querstrasse Propco, Cecilien Palais PropCo et Diesterweg PropCo
Stadtparkturm PropCo (*)	100 %	100 %	174 690 €	719 610 €	-1 094 262 €	Détention de l'immeuble Stadtparkturm (vendu en mars 2024)
Stresenmann PropCo (*)	100 %	100 %	221 095 €	2 840 366 €	-1 144 854 €	Détention de l'immeuble Stresenmann
Oasis II PropCo (*)	100 %	100 %	1 037 500 €	4 005 913 €	-5 059 355 €	Détention de l'immeuble OASIS II
Querstrasse PropCo (*)	100 %	100 %	538 942 €	1 440 157 €	-4 526 966 €	Détention de l'immeuble Querstrasse
Cecilien Palais PropCo (*)	100 %	100 %	1 278 941 €	1 401 864 €	-2 572 405 €	Détention de l'immeuble Cecilien Palais
Diesterweg PropCo (*)	100 %	100 %	529 000 €	1 685 984 €	-1 339 442 €	Détention de l'immeuble Hohe Bleichen
SCI Munich 104	1,9 %	1,9 %	12 300 000 €	10 302 342 €	-16 608 733 €	Détention de l'immeuble Loopsite
SCI Javel	-	10 %	-	-	-	SCI liquidée en 2024
SCI Pierre Grenier	10 %	10 %	2 453 500 €	577 720 €	-1 413 462 €	Détention de l'immeuble Pierre Grenier (vendu en juin 2024)
SCI Campus Massy	10 %	10 %	1 232 €	-26 195 €	-76 892 €	Détention de l'immeuble Campus Massy (vendu en octobre 2023)
SCI Edrim Opera	4,5 %	4,5 %	4 937 800 €	2 354 192 €	-1 109 540 €	Détention de l'immeuble Opera (vendu en juillet 2024)
SCI Imma Bienfaisance	10,0 %	10,0 %	1 220 200 €	1 748 008 €	-2 084 098 €	Détention de l'immeuble Bienfaisance
SCI Imma Hoche	10,0 %	10,0 %	1 556 000 €	1 420 964 €	-2 276 838 €	Détention de l'immeuble Hoche
Génépière	0,03 %	0,03 %	541 744 083 €	38 059 529 €	29 328 855 €	SCPI diversifiée

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

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

Néant.

3. Acquisitions

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

4. Cessions

En 2024, IMMANENS a procédé à la cession de 3 actifs :

- l'actif Stadtparkturm situé à Hambourg a été cédé le 28 mars 2024 ;
- l'actif situé 85 avenue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt a été cédé le 3 juin 2024 ;
- et l'actif situé 5 avenue de l'Opéra à Paris 1^{er} a été cédé le 10 juillet 2024.

5. Gestion locative

Contentieux en cours

Une procédure a été engagée en avril 2024 à l'encontre du locataire de la SCI 85 Avenue Pierre Grenier en impayé locatif. Le tribunal judiciaire de Nanterre a rendu sa décision en février 2025 et a condamné le locataire à payer 93 K€ au titre de l'arriéré de loyer et de charges. Le Fonds ne sera impacté qu'à hauteur de sa quote-part de détention.

Les baux de l'année

Durant l'exercice 2024, 15 baux ont été signés ou renouvelés pour une surface totale de 7 097 m2 et représentant un loyer de 2 153 K€ HT/HC* en année pleine, dont les principaux ci-dessous :

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Surface	Type	Date d'effet	Loyer annuel HT/HC*
Hoche	2 avenue Hoche	PARIS	France	880	Bureaux	01/02/2024	564 745
Hohe Bleichen	8 Hohe Bleichen	HAMBURG	Allemagne	879	Bureaux	01/11/2024	314 277
Cecilienpalais	CECILIENALLEE 10	DUSSELDORF	Allemagne	785	Bureaux	01/07/2024	248 280
Stresemannstraße	Stresemannstrasse 302	HAMBURG	Allemagne	859	Bureaux	01/03/2024	174 220
Hohe Bleichen	8 Hohe Bleichen	HAMBURG	Allemagne	482	Bureaux	01/12/2024	171 308
Stresemannstraße	Stresemannstrasse 302	HAMBURG	Allemagne	724	Bureaux	01/03/2024	151 594

* Hors taxes / hors charges

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

Principaux travaux en 2024

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Nature	Montant (en €)
Loopsite	Werinherstrasse 79,81,91	Munich	Allemagne	Marketing suite / Rénovation des halls d'entrée / Remplacement des ampoules de l'immeuble par un éclairage LED / Restauration des peintures de la façade de l'immeuble principal	1 140 818
Stresemannstraße	Stresemannstrasse 302	Hambourg	Allemagne	Rénovation de la toiture terrasse / Travaux d'aménagement locatifs	261 700
Bienfaisance	41-43 rue de la Bienfaisance	Paris	France	Remplacement ascenseur / remplacement des ouvrants façade rue	203 000
Marco Polo	1 avenue Mozart	Clichy	France	Remplacement système de sécurité incendie	149 980

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

Retards éventuels sur travaux

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

Installations classées

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

Le Fonds ne détient pas d'installations classées.

C. Poche Obligation et Monétaire

En 2024, la Banque Centrale Européenne (BCE) a diminué ses taux directeurs de -1 % au total en amorçant son cycle de baisse des taux dès juillet et en réduisant progressivement son taux de dépôt de 4 % à 3 % (par quatre baisses de 25 points de base). Elle a fait preuve de prudence dans un premier temps, en marquant une pause en juillet, puis elle a gagné en confiance dans le processus de désinflation, ce qui l'a conduit à agir à chaque comité, à compter de septembre. Cette décision a été motivée par une baisse de l'inflation, plus marquée que prévu et un ralentissement de la croissance, surtout en Allemagne et, dans une moindre mesure, en France. La BCE a mis fin en parallèle à ses programmes de soutien au système financier qu'elle avait mis en place précédemment (comme le TLTRO et PEPP).

Ces évolutions ont impacté positivement la valorisation du portefeuille de la poche valeurs mobilières qui a progressé tout au long de l'année.

Celle-ci affiche pour l'année 2024 une performance positive de 2,82 %.

Suivant toujours une position conservatrice, le portefeuille est resté exposé à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées (investment grade uniquement). Le rating moyen du portefeuille est resté stable à A1 et la durée résiduelle s'est établie à 1,22 au 31 décembre 2024.

D. Evolution de la valeur liquidative

Le Fonds est composé de 2 poches : immobilière d’une part et obligations et monétaire d’autre part.

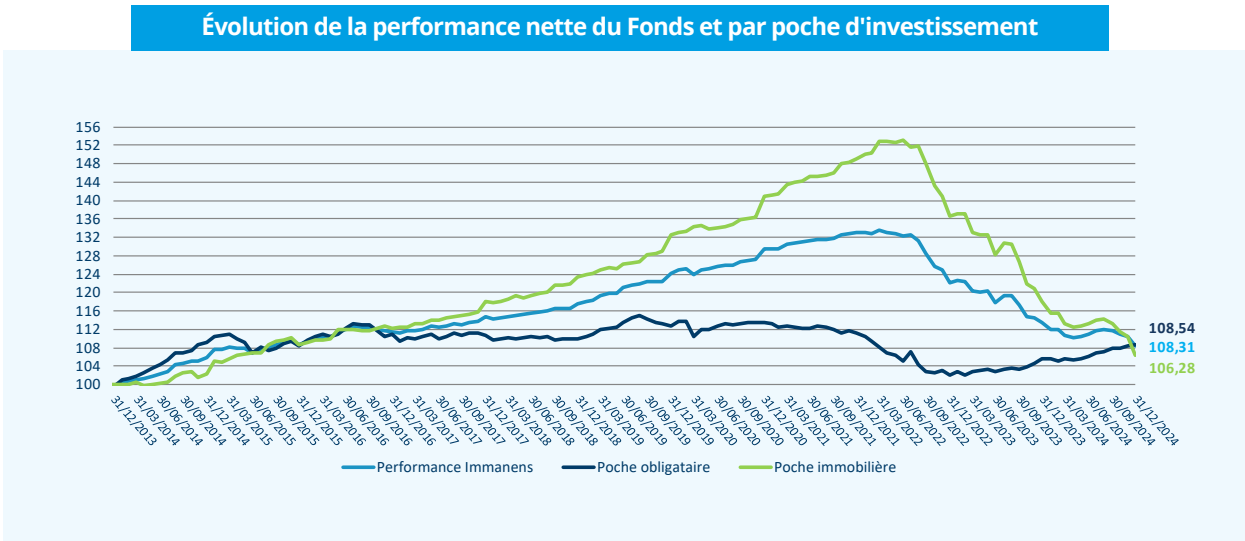
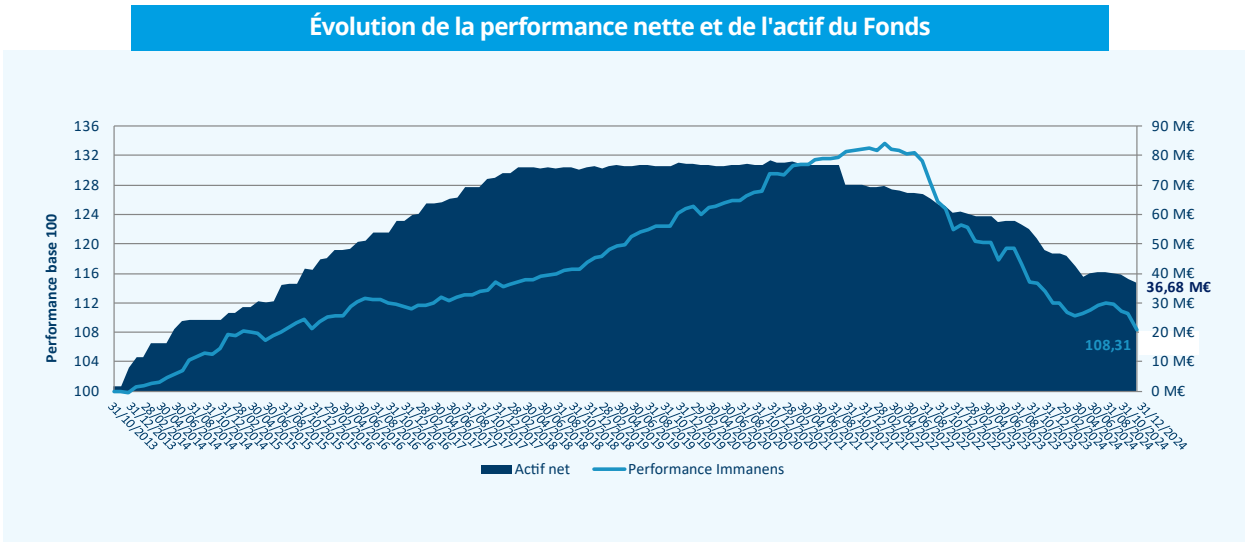
La valeur liquidative de la part de la SPPICAV au 31 décembre 2024 ressort en retrait de 8,09 % sur l’année.

Le montant des versements de dividendes effectué au cours de l’année 2024 s’est élevé à 39,33 € par part soit un rendement de 3,6 % par rapport à la valeur liquidative du 31 décembre 2023.

La performance dividende réinvesti sur l’année écoulée est ainsi de -4,56 % et se décompose de la manière suivante :

Performance nette Dividende réinvesti	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Depuis l'origine (2013)	Annualisée
Poche Immobilière	-9,98 %	-13,55 %	-8,30 %	6,28 %	0,55 %
Poche Obligation et Monétaire	2,82 %	3,32 %	-8,14 %	8,54 %	0,74 %
IMMANENS	-4,56 %	-6,97 %	-8,22 %	8,31 %	0,72 %

- En 2024, la performance du Fonds s’explique par :
- la variation négative de la poche immobilière qui affiche une performance de -9,98 %. Cette performance a été impactée par un rendement en capital de -13,34 % du fait d’une variation des valeurs d’expertise de -8,03 % à périmètre constant compte tenu du contexte de remontée des taux, qui a été amplifié par l’effet de levier. Elle est partiellement compensée par le rendement locatif des actifs immobiliers.
 - la variation positive de la poche obligataire qui affiche une performance de +2,82 % suite à une baisse des taux de la BCE et à une baisse de l’inflation en zone Euro.



E. Eléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2024, le Fonds a enregistré des rachats à hauteur de 3,5 M€.

Des promesses de vente ont été signées en début d'année pour deux actifs du patrimoine d'IMMANENS : l'actif Querstrasse situé à Francfort ainsi que celui de Cecilien Palais situé à Düsseldorf.

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

2. Souscriptions et rachats

Des rachats ont été constatés pour 7,8 M€ sur l'année 2024.

Conformément aux dispositions prévues au prospectus, le Fonds a augmenté le délai de règlement des rachats jusqu'à six mois maximum pour les demandes de rachats intervenues depuis le 31/10/2024.

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

Au 31 décembre 2024, le Fonds a un effet de levier immobilier à hauteur de 22,51 % (dans le respect du maximum réglementaire de 40 %) soit un taux d'endettement global de 12,47 % sur le Fonds.

Sur les neuf actifs immobiliers du patrimoine, quatre actifs allemands font l'objet de financements bancaires auprès de trois banques différentes.

Au 31 décembre 2024, le taux d'emprunt moyen constaté est de 1,11 % pour une durée moyenne restante de 1,2 ans. Le financement est constitué à 100 % d'emprunts à taux fixe.

Concernant le ratio de liquidité d'IMMANENS, en intégrant les obligations d'Etat, celui-ci s'élève à 19,19 % (dans le respect du minimum réglementaire de 5 %).

4. Contrat d'assurance des experts en évaluation immobilière

Les experts externes en évaluation du Fonds, Jones Lang LaSalle Expertises et CBRE Valuation, bénéficient d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

CBRE Valuation est assuré par AON en ce qui concerne ses risques professionnels. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 5 000 000 €.

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

5. Méthodologies utilisées par les experts externes en évaluation

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base des expertises arrêtées par les deux évaluateurs de la 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 de développement

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

F. Risques et Conformité

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des 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 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

3. Conformité

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

2. 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 :

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

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

b) Immeubles détenus par :

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

c) Parts de sociétés non contrôlées,

d) Parts d'OPCI ou équivalents étrangers.

3. Profil de risques :

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été relevé de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

(construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

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

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

b. Risques de taux et de change

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

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

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

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

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

c. Risque de crédit

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

d. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

e. Risque de liquidité

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

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

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

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

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

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

f. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 150,4 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 151,0 %

g. Risque opérationnel

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

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

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

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

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un nouveau plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif :

- augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ;
- engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ;
- et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

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

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

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux.
10. Présenter sa stratégie climat lors de l'assemblée générale aux actionnaires.



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

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

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



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

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

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

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

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



Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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

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

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier a consolidé son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante. La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

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

E (Environnement), S (Social) et G (Gouvernance).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100). Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

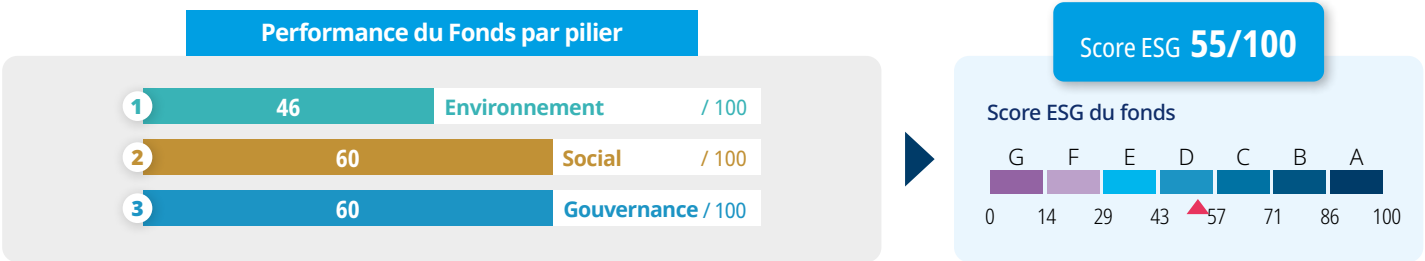
1. **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
 - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
 - "Best-in-progress", c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG
 - "Best-in-Class", c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
 - Dans le cadre d'un fonds non labellisé comme IMMANENS, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E soit inférieure à 29/100.
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.

Concernant IMMANENS

Evaluation ESG

L'ensemble des actifs du fonds IMMANENS a pu bénéficier de la réalisation de la nouvelle évaluation ESG d'Amundi Immobilier. Ces notes établies sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégées à l'échelle de celui-ci, pondérées par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds. Ainsi, en 2024, IMMANENS obtient le Score ESG de 55/100 correspondant à la note D sur notre échelle allant de A à G.

Note moyenne du Fonds au 31/12/2024 :



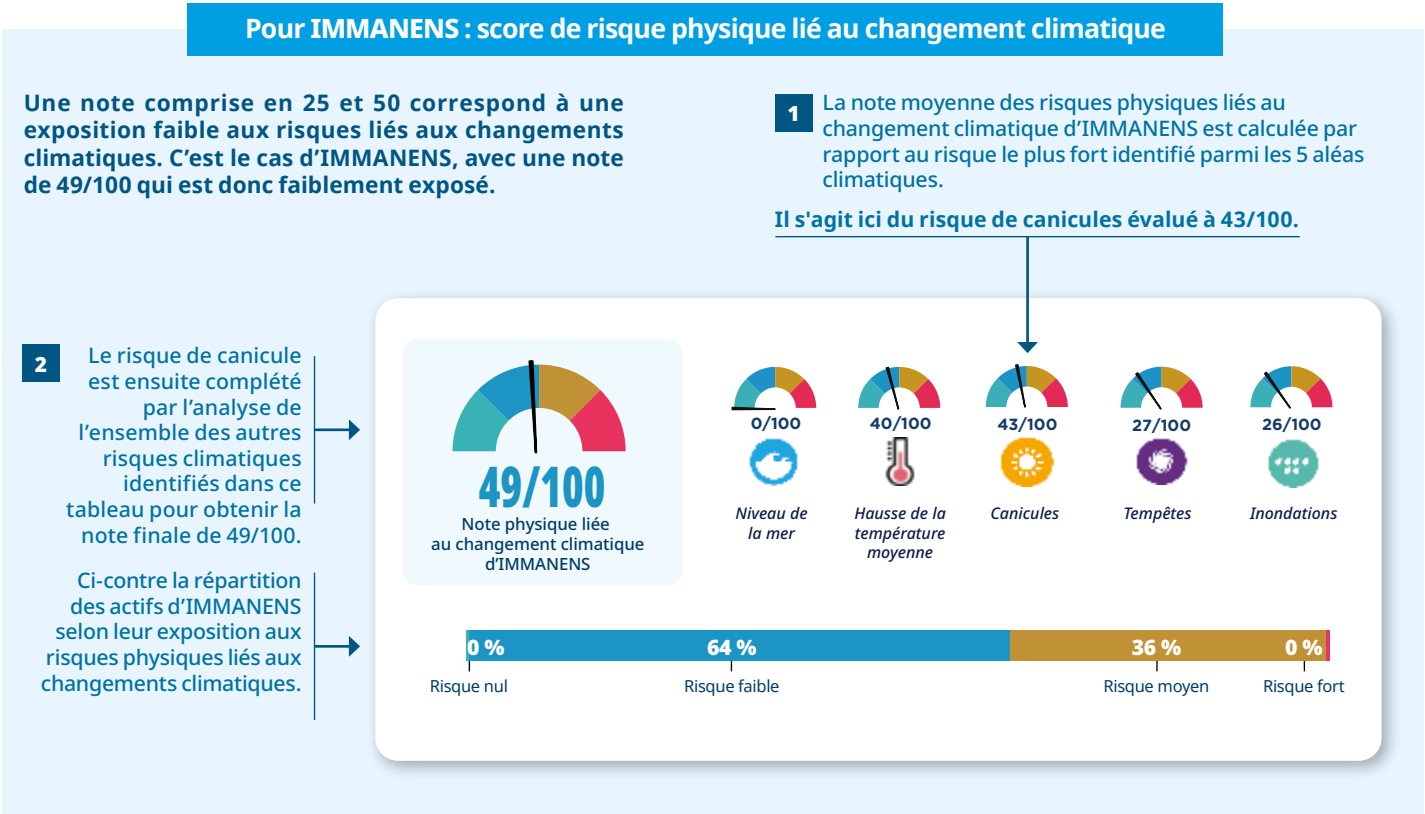
Score de risque physique lié au changement climatique

L'un de ces critères supplémentaires est l'analyse de l'exposition des actifs face aux risques liés aux changements climatiques. Amundi Immobilier a mis en place un outil d'évaluation de cinq 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.

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

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

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



• Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie

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.

L'OPCI Immanens est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

L'OPCI Immanens ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

5. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

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

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

5-1. Montant des rémunérations versées par le Gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (137 bénéficiaires ⁽¹⁾) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :

9 567 701 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.

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

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

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

5-2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

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

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

5-3. 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.

F. Rapport Financier

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

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

2. Changement de méthodes de valorisation et motifs

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

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

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

Désignation du titulaire	Actions	% du capital
AMUNDI FINANCE EMISSION	36 502,56992	99,9945 %
GROUPAMA IMMOBILIER	1,01525	0,0027 %
AMUNDI IMMOBILIER	1,00000	0,0027 %
Total	36 504,58517	100,00 %

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

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

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

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

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

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

Président :

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

Au 31 décembre 2024, le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de la Villéon.

Commissaire aux comptes :

Le mandat de KPMG SA a été renouvelé en qualité de commissaire aux comptes titulaire, à la suite à d'une décision du Président en date du 10 mars 2020, jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

B. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2024 par le représentant permanent d'Amundi Immobilier – François de la Villéon

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
IMMO EMISSIONS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
IMMANENS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Bad Mergentheim Immobilien S.à r.l.	Gérant
Bad Urach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Mosbach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Rotenburg Propco S.à r.l.	Gérant
Riestrasse 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV – compartiment SFF28	Directeur
Amundi European Net Zero Ambition Real Estate	Représentant permanent d'Amundi Real Estate Luxembourg SA (Liquidateur)
Grand Railway I S.à r.l.	Directeur

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

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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
OPPCI Savills IM European Outled Fund	Président
SOGECAPIMMO 2	Président
OPPCI MAHAJUNGA HOLDING	Président
EQHO PROPERTY HOLDING OPPCI	Président
OPCIGRAM	Président
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	Président
OPCI CAA CROSSROADS	Président
OPPCI GP INVEST PB 10	Président
OPPCI PATHFINDER 1	Président
OPCI GPInvest Caumartin	Président
AVENIR GRAND PARIS	Président
GROUPEMENT FONCIER	
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER III	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III	Gérant
GFA de ARIEGE 1	Gérant
GFA de AVEYRON III	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE I	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE VI	Gérant
GFA de BOUCHES DU RHONE IV	Gérant
GFA de BRIE XII	Gérant
GFA de BRIE XIV	Liquidateur
GFA de BRIE XV	Gérant
GFA de CHARENTE I	Gérant
GFA de CHARENTE III	Liquidateur
GFA de CHARENTE IV	Gérant
GFA de CHER IV	Gérant
GFA de CHER VIII	Gérant
GFA de CORRÈZE II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES II	Gérant
GFA de GERS IX	Gérant
GFA de GERS X	Gérant
GFA de GERS XI	Gérant
GFA de GIRONDE III	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE IV	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE V	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE VI	Gérant
GFA de HAUTE MARNE IV	Gérant
GFA de HAUTES ALPES I	Gérant
GFA de LANDES IV HONTANX	Gérant
GFA de LANDES V	Liquidateur
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE VI	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
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
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NIÈVRE XIII	Liquidateur
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de TARN III	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFAV de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Liquidateur
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFAV du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Liquidateur
GFAV des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFAV des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFAV de GRAVELINES	Gérant
GFAV du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFAV du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFAV des COTELLES	Gérant
GFAV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFAV DES CHARMINES	Gérant
GFAV DU BOURG BLANC	Gérant
GFAV Vincent JABOULET	Gérant
GFAV CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GFAV de Saint Vincent	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
AMUNDI INVESTISSEMENT FORESTIER (GFI)	Gérant

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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOCHE	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI ALICE	Gérant
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Gérant
SCI MAHAJUNGA	Gérant
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SCI GANTRAM	Gérant
SCI ALIMENTUS	Gérant
SCI LCPD 5	Gérant
SUMIOCEP	Gérant
SCI VILLEJUIF B3	Gérant
SCI VILLEJUIF B4	Gérant
AMUNDI IMMO DURABLE	Gérant
SC CAA EURO SELECT	Gérant
AMUNDI ANRU& CO	Gérant
SCI JLD BATIMENT 3	Gérant
SCI JLD BATIMENT 4	Gérant
SCI CAMPUS MANNHEIM	Gérant
USIMMO	Gérant
SPRINGRE	Gérant
SC MH PUCCINI	Gérant
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Président
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2024
ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

A. Commentaire des comptes sociaux d'IMMANENS

En date du 28 mars 2024, l'actif détenu par Stadtparkturm PropCo S.a.r.l, détenue à 100% par Oblig Immo Holdco S.a.r.l. dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédé pour un prix de vente de 17,7 M€ HD. L'emprunt associé de 9,25 M€ a été remboursé suite à la cession.

En date du 3 juin 2024, l'actif détenu par la SCI Pierre Grenier dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédé pour un prix de vente de 12 M€ HD.

En date du 10 juillet 2024, l'actif détenu par la SCI Edrim Opéra dont la SPPICAV détient 4,5 %, a été cédé pour un prix de vente de 94 M€ HD. L'emprunt associé de 39 M€ a été remboursé suite à la cession.

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

Les comptes sociaux de l'OPCI s'établissent comme suit :

Les revenus immobiliers nets, incluant les revenus indirects sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations ainsi que les intérêts sur avance en compte courant, s'établissent à 1 364 K€ représentant ainsi une baisse de 64,4 % par rapport à l'an passé. Cette baisse s'explique par la distribution de dividendes de la SCI Campus Massy l'an passé à la suite de la cession de l'actif en octobre 2023.

Les revenus financiers nets résultant des placements financiers correspondent aux revenus sur obligations et aux placements liquides. Ils s'établissent à 406 K€ en baisse de 12,7% par rapport à 2023.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 435 K€ sur l'année 2024 et représentent 1,03 % de l'actif net de l'année 2024. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 323 K€, soit 0,77 % du même actif net, en baisse de 26,1% par rapport à l'exercice précédent, en lien avec la variation de la capitalisation de l'OPCI.

Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 1 335 K€, en baisse de 64,5 % par rapport à celui de l'année précédente, principalement expliquée par la variation des revenus immobiliers nets.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs et des comptes de régularisation, le résultat net de l'exercice s'établit à 483 K€ en baisse de 86,3 % par rapport à celui de l'année précédente.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 36 676 K€ en diminution de 23,5 % sur un an, consécutivement aux rachats enregistrés sur l'année.

B. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 482 664,33 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	482 664,33 €
• Report à nouveau	6 666 290,82 €
Soit un bénéfice distribuable de	7 148 955,15 €

Affectation :

• au poste "report des résultats nets antérieurs"	7 148 955,15 €
---	----------------

Total

	7 148 955,15 €
--	----------------

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

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40%	Revenus non éligibles à l'abattement de 40%
31/12/2021	2022	7,26		395 294,21 €
31/12/2022	2023	2,00		103 144,48 €
31/12/2023	2024	39,33		1 494 915,91 €

C. Bilan au 31/12/2024 en Euros - Actif

	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	22 605 186,04
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	2 342 200,00
Contrat de crédit-bail	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	2 622 006,64
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	1 138 117,78
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	2 376 358,28
OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	14 126 503,34
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	15 719 042,82
Actions et valeurs assimilées	0,00
Obligations et valeurs assimilées	15 640 530,89
Titres de créances	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	51 953,51
Dépôts	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	26 558,42
Autres actifs	652 630,11
Créances locataires	12 825,28
Autres créances	432 075,46
Dépôts à vue	207 729,37
Total de l'actif	38 976 858,97

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

D. Bilan au 31/12/2024 en Euros – Passif

	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	36 675 804,79
Capital	29 526 849,64
Report des plus values nettes réalisées ⁽¹⁾	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	6 666 290,82
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	482 664,33
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Dettes sur rentes viagères	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Instruments financiers	0,00
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Dettes	2 301 054,18
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00
Autres emprunts et dettes financières	0,00
Concours bancaires courants	0,00
Dépôts de garantie reçus	39 675,58
Autres dettes d'exploitation	2 261 378,60
Total du passif	38 976 858,97

(1) Y compris comptes de régularisation

E. Compte de résultat au 31 décembre 2024 en Euros

	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	211 114,85
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	602 182,95
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	702 834,44
Total I	1 516 132,24
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	150 665,01
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	1 575,86
Total II	152 240,87
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	1 363 891,37
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	388 849,61
Autres produits financiers	17 514,21
Total III	406 363,82
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	524,81
Autres charges financières	0,00
Total IV	524,81
Résultat sur opérations financières (III - IV)	405 839,01
Autres produits (V)	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	434 727,26
Autres charges (VII)	0,00
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 335 003,12
Régularisations sur résultat net (VIII)	-84 060,79
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	1 250 942,33
Plus-values réalisées nettes	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	141 260,89
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	61 717,04
Total IX	202 977,93
Moins-values réalisées nettes	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	518 612,39
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	479 217,34
Total X	997 829,73
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B= IX - X)	-794 851,80
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	26 573,80
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-768 278,00
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	482 664,33

VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

A. Informations générales

1. Caractéristiques et activité de l'OPCI

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif Net	36 675 804,79	47 937 623,05	60 702 813,12	70 227 000,80	78 336 944,98
Nombre de parts	36 504,59	43 854,02	51 572,24	54 448,24	61 807,24
Valeur liquidative	1 004,69	1 093,11	1 177,04	1 289,79	1 267,43
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	39,33	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)	0,00 ⁽¹⁾	0,00	2,00	7,26	10,29
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Règles et méthodes comptables

2-1. Règles et méthodes comptables

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

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement N° 2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC n° 2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

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

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

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

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus

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

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

L'OPCI clôture son exercice qui court du 01/01/2024 au 31/12/2024.

2-2. Changement de règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

2-3. Evènements postérieurs à la clôture

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

*source Amundi Immobilier sur Amundi institute (février 2025)

3. 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.

La valorisation des instruments financiers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus du fonds. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie du fonds et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Ces investissements étant non cotés, il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.

3-1. Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

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

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

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

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).

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

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

3-2. Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Endettement

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

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

5. 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.

6. Les commissions

6-1. Les commissions de souscription

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

6-2. Les commissions variables

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

7. Dépréciations sur créances locatives

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

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

Sur l'exercice les créances locatives ont fait l'objet de reprises et de dotations de provisions plus importantes de sorte que les créances locatives augmentent.

8. Provisions pour risques

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

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

9. Faits marquants

Dans le cadre de la réalisation de son plan de cession, la SPPICAV a procédé au cours de l'exercice à la cession des actifs suivants :

- L'actif détenu par Stadtparkturn PropCo S.a.r.l., détenue à 100 % par Oblig Immo Holdco S.a.r.l. dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédé le 28 mars 2024 pour un prix de vente de 17,7 M€ HD. L'emprunt associé de 9,25 M€ a été remboursé suite à la cession.
- L'actif détenu par la SCI Pierre Grenier dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédé le 3 juin 2024 pour un prix de vente de 12 M€ HD.
- L'actif détenu par la SCI Edrim Opéra dont la SPPICAV détient 4,5 %, a été cédé le 10 juillet 2024 pour un prix de vente de 94 M€ HD. L'emprunt associé de 39 M€ a été remboursé suite à la cession.

B. Evolution des capitaux propres

1. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	31/12/2024
Capital (1)	29 526 849,64
Sommes distribuables	
Report des plus values nettes réalisées	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00
Report des résultats nets antérieurs	6 941 121,66
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-274 830,84
Résultat de l'exercice	482 664,33
• Sur le résultat net	1 250 942,33
• Sur les plus et moins-values réalisées	-768 278,00
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00
• Sur le résultat net	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00
• Sur le résultat net	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Total des sommes distribuables (2)	7 148 955,15
Total des capitaux propres (1+2)	36 675 804,79

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

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais de commissions *
Souscriptions enregistrées	967,00	991 175,00	0,00
Rachats réalisés	8 316,44	8 789 254,13	0,00
Montants nets	-7 349,44	-7 798 079,13	0,00

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

3. Evolution de l'actif net (=capitaux propres) en euros

	31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	47 937 623,05
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	991 175,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	8 789 254,13
Frais liés à l'acquisition	4 362,00
• Frais d'acquisition de l'exercice	4 362,00
• Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice	0,00
Différences de change	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-3 084 422,33
Différence d'estimation exercice N : -11 607 421,39	
Différence d'estimation exercice N-1 : -8 522 999,06	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	579 809,79
Différence d'estimation exercice N : -1 015 652,91	
Différence d'estimation exercice N-1 : -1 595 462,70	
Distribution de l'exercice précédent	1 494 915,91
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	540 151,32
• Résultat net avant comptes de régularisations	1 335 003,12
• Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations	-794 851,80
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :	
• sur résultat net	0,00
• sur cessions d'actifs	0,00
Autres éléments	0,00
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	36 675 804,79

C. Informations relatives aux expositions

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

Ventilation par nature	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	2 768 500,00	0,00	6 450,00	0,00	-432 750,00	2 342 200,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2 768 500,00	0,00	6 450,00	0,00	-432 750,00	2 342 200,00

2. Contrats de Crédit-bail

Néant

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

Evolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (2° du I, L214-36)	6 490 934,02	2 791 093,76	0,00	-1 077 833,62	2 622 006,64	0,00
• Parts et actions des sociétés (3° du I, L214-36)	2 688 312,73	0,00	0,00	-1 550 194,95	1 138 117,78	0,00
Total	9 179 246,75	2 791 093,76	0,00	-2 628 028,57	3 760 124,42	0,00

4. Comptes courants

Avances en comptes courant : 14 126 503,34 euros.

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
CC OBLIGIMMO STADTPA	31/12/2049	797 001,30		-770 000,00	-6 605,40	20 395,90
CC OBLIGIMMO STRESEM	30/06/2029	1 046 311,53		-50 000,00	-5 410,62	990 900,91
CC OBLIGIMMO OASIS 2	31/12/2026	1 617 966,05			-5 820,74	1 612 145,31
CC OBLIGIMMO QUESTRA	31/12/2049	2 213 102,46			0,00	2 213 102,46
CC OBLIGIMMO CECILIE	31/12/2049	1 488 906,44			0,00	1 488 906,44
IMMA BIENFAISANCE	24/04/2025	2 213 019,37			3 812,95	2 216 832,32
SCI MUNICH 104	26/09/2037	452 642,70			0,00	452 642,70
ACC IMMA HOCHÉ	10/02/2027	2 863 193,55			-582 312,38	2 280 881,17
Oblig-immo DIESTERWI	24/04/2049	2 266 269,50			584 426,63	2 850 696,13
GRENIER	13/06/2024	715 592,14		-708 604,12	-6 988,02	0,00
EDRIM OPERA	23/07/2024	90 887,55		-90 000,00	-887,55	0,00
Total		15 764 892,59	0,00	-1 618 604,12	-19 785,13	14 126 503,34

5. Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2024
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-
• Parts des sociétés de personnes (2 ^{ème} du I, art L214-36 du COMOFI)	13 115,45	518 612,39	-505 496,94
• Parts et actions des sociétés visées (au 3° du I, art. L214-36 du COMOFI)	0,00	0,00	0,00
• Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, L.214-36 id)	128 145,44	0,00	128 145,44
• Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	0,00	0,00	0,00
• Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00
Total autres actifs à caractère immobilier	141 260,89	518 612,39	-377 351,50
Total actifs à caractère immobilier	141 260,89	518 612,39	-377 351,50
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	61 717,04	479 217,34	-417 500,30
Total	202 977,93	997 829,73	-794 851,80

6. Exposition liée aux actifs financiers

Néant

D. Autres informations

1. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan		31/12/2024
Créances locataires		
Créances locataires		0,00
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		22 328,37
Dépréciations des créances locataires		-9 503,09
Sous-total		12 825,28
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		0,00
Etat et autres collectivités		21 939,62
Syndics		0,00
Autres débiteurs		410 135,84
Charges constatées d'avance		0,00
Dépréciations des autres créances		0,00
Sous-total		432 075,46
Total		444 900,74

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
Dépréciations des créances locataires	2 005,36	9 503,09	-2 005,36	9 503,09
Dépréciations des autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2 005,36	9 503,09	-2 005,36	9 503,09

2. Détail des provisions pour charges

Néant

3. Détail des emprunts

Néant

4. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Néant

5. Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2024
• Emprunts	0,00
• Concours bancaires courants	0,00
Total des dettes envers les établissements de crédit	0,00
Total des autres emprunts	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	39 675,58
• Ventes à terme de devises	0,00
• Contrepartie des achats à terme de devises	0,00
Total opérations de change à terme de devises	0,00
• Locataires créditeurs	12 416,49
• Fournisseurs et comptes rattachés	60 144,38
• Etat et autres collectivités	26 826,17
• Charges refacturées	0,00
• Autres créditeurs	2 161 991,56
• Produits constatés d'avance	0,00
Total des autres dettes d'exploitation	2 261 378,60

6. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des Produits de l'activité immobilière

Produits de l'activité immobilière	31/12/2024
Loyers	125 695,35
Charges refacturées	83 414,14
Reprise de dépréciation sur créances locatives	2 005,36
Autres revenus immobiliers :	702 834,44
Intérêts sur avance en compte courants	702 834,44
Produits sur parts et actions	602 182,95
Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	0,00
TOTAL des produits de l'activité immobilière	1 516 132,24

Détail des Charges de l'activité immobilière

Charges de l'activité immobilière	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	81 969,22
Charge d'entretien courant	3 486,20
Charges refacturées	10 035,13
Charges de gros entretien	0,00
Charge de renouvellement et de remplacement	0,00
Autres charges immobilières :	45 671,37
Perte sur créances irrécouvrables	2,04
Taxes diverses	25 680,42
Honoraires divers	3 064,90
Prime d'assurance	125,21
Charges locatives non récupérées	16 798,80
Dotation de provision immobilière	9 503,09
Charges sur parts et actions	0,00
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier	1 575,86
TOTAL des charges de l'activité immobilière	152 240,87

7. Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	0,00
Produits sur obligations	369 900,00
Produits sur titres de créances	0,00
Produits sur des parts d'OPC	0,00
Produits sur Instruments financiers à terme	0,00
Produits sur opérations temporaires sur titres	0,00
Produits sur prêts et créances	0,00
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Autres produits financiers	36 463,82
Sous-total produits sur opérations financières	406 363,82
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	0,00
Charges sur Instruments financiers à terme	0,00
Charges sur Opérations temporaires sur titres	0,00
Charges sur emprunts	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Charges sur passifs de financement	0,00
Autres charges financières	524,81
Sous-total charges sur opérations financières	524,81
Total revenus financiers nets	405 839,01

8. Autres produits et autres charges

Néant.

9. Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.
Ces frais sont imputés au compte de résultat de la SPPICAV.

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

Ils représentent, sur l'année 2024, 1,03 % TTC de l'actif net moyen dont 0,77 % représentant la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant au 31/12/2024
Frais de gestion	323 170,94
Frais de fonctionnement externes	66 560,28
Frais d'audit, d'études	3 209,96
Impôts et taxes	0,00
Autres charges	41 786,08
Commissions de surperformance	0,00
Total général	434 727,26

10. Engagements reçus et donnés

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

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

11. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
• Résultat net de l'exercice après régularisations	1 250 942,33
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	6 666 290,82
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	7 917 233,15
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution	0,00
• Report à nouveau du résultat net ⁽¹⁾	7 917 233,15
• Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre du résultat net	7 917 233,15
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 768 278,00
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 768 278,00
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution	0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes ⁽¹⁾	-768 278,00
• Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-768 278,00

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale

E. Inventaire du portefeuille

1. Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Actifs à caractère immobilier

	Secteur d'activité	Date d'acquisition	Prix de revient	Valeur actuelle	Différence d'estimation
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels					
MARCO POLO	Bureaux	29/10/2015	4 034 088,57	2 342 200,00	-1 691 888,57
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels			4 034 088,57	2 342 200,00	-1 691 888,57

	Secteur d'activité	Date d'acquisition	Prix de revient	Valeur actuelle	Différence d'estimation	%
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)						
AEDIFICA	Foncière	16/12/2024	193 725,00	196 700,00	2 975,00	0,54 %
WAREHOUSES DE PA	Foncière	16/12/2024	318 120,00	313 500,00	-4 620,00	0,85 %
TAG IMMOBILIEN	Foncière	16/12/2024	362 000,00	359 000,00	-3 000,00	0,98 %
VONOVIA SE	Foncière	16/12/2024	1 322 207,04	1 302 658,28	-19 548,76	3,55 %
LEG IMMOBILIEN S	Foncière	16/12/2024	203 950,00	204 500,00	550,00	0,56 %
Total Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)			2 400 002,04	2 376 358,28	-23 643,76	6,48 %

	Nature des immeubles détenus ⁽¹⁾	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous jacents	Coût de revient des titres frais exclus ⁽²⁾	Valeur actuelle des titres comptabilisés ⁽³⁾	Différence d'estimation ^{(3) - (2)}
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)						
SCI CAMPUS MASSY	Bureaux	Massy - 91300 (France)	04/10/2016	2 824 856,19	73 673,60	-2 751 182,59
SCI PIERRE GRENIER	Bureaux	Boulogne Billancourt - 92100 (France)	30/07/2014	701 000,00	52 750,25	-648 249,75
SCI IMMA HOCHÉ	Bureaux	Paris - 75008 (France)	28/03/2019	1 556 000,00	491 851,60	-1 064 148,40
GENEPIERRE	SCPI diversifiée			237 733,99	150 501,91	-87 232,08
SCI EDRIM OPERA	Bureaux/ Commerces/ Résidentiel	Paris - 75001 (France)	16/12/2016	954 506,81	109 195,92	-845 310,89
SCI BIENFAISANCE	Bureaux	Paris - 75008 (France)	25/04/2017	1 255 974,00	514 070,26	-741 903,74
SCI MUNICH 104	Bureaux	Munich (Allemagne)	29/09/2017	2 378 324,59	1 229 963,10	-1 148 361,49

Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)						
IMMO LUX HOLDING SARL				3 743 617,90	1 138 117,78	-2 605 500,12
Stadtparkturn	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	24/01/2014			
Stresemann Strasse	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	30/06/2014			
Oasis II	Bureaux/ Commerces	Stuttgart (Allemagne)	28/08/2015			
Querstrasse	Bureaux	Francfort (Allemagne)	08/10/2016			
Cecilien Palais	Bureaux	Düsseldorf (Allemagne)	30/11/2016			
Hohe Bleichen	Bureaux/ Commerces	Hambourg (Allemagne)	29/03/2019			
Total				13 652 013,48	3 760 124,42	-9 891 889,06

Autres actifs à caractère immobilier

Libellé valeur	Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CC OBLIGIMMO STADTPA	20 305,65	20 395,90	EUR	0,06
CC OBLIGIMMO STRESEM	977 166,29	990 900,91	EUR	2,7
CC OBLIGIMMO OASIS 2	1 605 722,42	1 612 145,31	EUR	4,4
CC OBLIGIMMO QUESTRA	2 140 331,20	2 213 102,46	EUR	6,03
CC OBLIGIMMO CECILIE	1 444 760,97	1 488 906,44	EUR	4,06
IMMA BIENFAISANCE	2 195 000,00	2 216 832,32	EUR	6,04
SCI MUNICH 104	452 642,70	452 642,70	EUR	1,23
Oblig-immo DIESTERWI	2 191 750,00	2 280 881,17	EUR	6,22
ACC IMMA HOCHÉ	2 836 200,00	2 850 696,13	EUR	7,77

2. Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobilier

Inventaire détaillé des avances en comptes courants

Libellé valeur	Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CC OBLIGIMMO STADTPA	20 305,65	20 395,90	EUR	0,06
CC OBLIGIMMO STRESEM	977 166,29	990 900,91	EUR	2,7
CC OBLIGIMMO OASIS 2	1 605 722,42	1 612 145,31	EUR	4,4
CC OBLIGIMMO QUESTRA	2 140 331,20	2 213 102,46	EUR	6,03
CC OBLIGIMMO CECILIE	1 444 760,97	1 488 906,44	EUR	4,06
IMMA BIENFAISANCE	2 195 000,00	2 216 832,32	EUR	6,04
SCI MUNICH 104	452 642,70	452 642,70	EUR	1,23
Oblig-immo DIESTERWI	2 191 750,00	2 280 881,17	EUR	6,22
ACC IMMA HOCH	2 836 200,00	2 850 696,13	EUR	7,77

Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Libellé valeur	Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
AM EUR LIQ SEL IC	25 730,06	26 053,38	EUR	0,07 %
AM EUR LIQ ST RESP Z	25 635,15	25 900,13	EUR	0,07 %
Total OPCVM	51 365,21	51 953,51	EUR	0,14 %

Libellé valeur	Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
RABOBANK 4.125% 2025	983 167,21	821 904,58	EUR	2,24 %
SNCF RES 4.25 1026	1 594 456,93	1 246 964,71	EUR	3,40 %
RABO NED 1.38 02-27	717 330,11	699 934,63	EUR	1,91 %
NORD BK 1.13 02-25	2 350 023,07	2 317 643,23	EUR	6,32 %
CASA LON 1.25 04-26	1 068 564,79	990 376,99	EUR	2,70 %
BRAM FI 1.5 10-27	403 282,52	389 176,11	EUR	1,06 %
TRAS EL 1.375 07-27	1 515 270,44	1 460 888,44	EUR	3,98 %
CW BKA 1.125 01-28	293 427,78	290 684,25	EUR	0,79 %
EDF 4.0 11-25	1 337 057,35	1 118 312,31	EUR	3,05 %
VEOLIA EN 4.625 27	930 609,74	753 535,13	EUR	2,05 %
FRAN GO 0.5 05-25	2 820 657,30	2 885 583,23	EUR	7,87 %
FRAN GO 0.25 11-26	1 375 992,49	1 416 053,32	EUR	3,86 %
BQ POST 0.625 06-27	790 632,99	767 242,14	EUR	2,09 %
ICADE 1.5 09-27	502 857,81	482 231,82	EUR	1,31 %
Total Obligations et Valeurs assimilées	16 683 330,53	15 640 530,89		42,65 %

Libellé valeur	Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
UNICREDIT BANK GmbH	0,00	26 558,42	EUR	0,07 %
Total Swaps	0,00	26 558,42		0,07 %

IX. ETATS FINANCIERS AU 31/12/2023

A. Bilan au 31 décembre 2023 en Euros – Actif

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	27 712 639,34	38 456 763,84
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	2 768 500,00	2 911 580,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2° alinéa)	6 490 934,02	13 087 896,26
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	2 688 312,73	6 040 615,87
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	0,00	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	0,00	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	15 764 892,59	16 416 671,71
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	19 951 501,62	23 937 894,50
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	19 758 231,55	21 567 746,52
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	193 270,07	2 370 147,98
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Créances locataires	19 417,74	27 368,39
Autres créances	378 021,12	322 143,62
Dépôts à vue	212 301,75	929 028,90
Total de l'actif	48 273 881,57	63 673 199,25

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

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

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

B. Bilan au 31 décembre 2023 en Euros – Passif

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (= actif net)	47 937 623,05	60 702 813,12
Capital	38 204 435,24	53 404 331,38
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	6 213 633,44	6 368 775,21
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	3 519 554,37	929 706,53
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Dettes	336 258,52	2 970 386,13
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	2 604 531,51
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	37 491,58	27 249,86
Autres dettes d'exploitation	298 766,94	338 604,76
Total du passif	48 273 881,57	63 673 199,25

(1) Y compris comptes de régularisation.

C. Compte de résultat au 31 décembre 2023 en Euros

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	171 929,68	207 538,55
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 222 275,40	662 587,27
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	669 449,74	489 105,52
Total I	4 063 654,82	1 359 231,34
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	137 070,03	119 610,16
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	94 690,43	38 917,77
Total II	231 760,46	158 527,93
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	3 831 894,36	1 200 703,41
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	465 950,36	439 958,47
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total III	465 950,36	439 958,47
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	920,07	2 085,61
Autres charges financières	0,00	0,00
Total IV	920,07	2 085,61
Résultat sur opérations financières (III - IV)	465 030,29	437 872,86
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	540 626,52	608 874,17
Autres charges (VII)	0,40	-0,40
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 756 297,73	1 029 702,50
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	20 149,24	24 272,28
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	91 501,36	0,00
Total VIII	111 650,60	24 272,28
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	31 691,08	13 926,51
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	27 425,20	86 771,87
Total IX	59 116,28	100 698,38
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	52 534,32	-76 426,10
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	3 808 832,05	953 276,40
Comptes de Régularisation (X)	-289 277,68	-23 569,87
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	3 519 554,37	929 706,53

X. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

A. Règles et méthodes comptables

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

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

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

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

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

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).

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

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

1-2. Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire. Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Endettement

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

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

3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

4. Les commissions

4-1. Les commissions de souscription

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

4-2. Les commissions variables

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

5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

Sur l'exercice les créances locatives ont fait l'objet de dotations et de reprises de provisions de sorte que les dépréciations des créances locatives restent stables.

6. Provisions pour risques

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

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

7. Faits marquants

La cession de l'actif détenu par la SCI Campus Massy, dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédée le 3 octobre 2023 pour un prix de vente fixé à 62 000 000 € HD. La plus-value immobilière a été constatée au niveau de la SCI Campus Massy et distribuée à la SPPICAV sous forme d'acompte sur résultat. La SCI Campus Massy sera mise en liquidation en 2024.

La SPPICAV a procédé au remboursement de l'emprunt bancaire contracté auprès du Crédit Agricole Ile de France pour un montant 2 600 000 €.

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

		31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	+	60 702 813,12	70 227 000,80
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	0,00	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	8 607 929,10	3 625 249,25
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0,00	0,00
Différences de change	+ / -	0,00	-0,06
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	-8 323 724,65	-4 128 574,23
<i>Différence d'estimation exercice N : -8 522 999,06</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : -199 274,41</i>			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	423 243,59	-2 338 074,73
<i>Différence d'estimation exercice N : -1 595 462,70</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : -2 018 706,29</i>			
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-	102 290,48	385 565,81
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	3 808 832,05	953 276,40
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net ⁽¹⁾	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-	0,00	0,00
Autres éléments ⁽²⁾	+ / -	36 678,52	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	47 937 623,05	60 702 813,12

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

(2) Comprend une indemnisation reçue par la SPPICAV.

C. Compléments d'information (en euros)

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

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	2 911 580,00	0,00	33 632,81	0,00	-176 712,81	2 768 500,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2 911 580,00	0,00	33 632,81	0,00	-176 712,81	2 768 500,00

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

Secteur d'activité	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux, dont		
Ile de France	2 768 500,00	2 911 580,00

2. Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
§ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^e alinéa)	13 087 896,26	1 802 253,54	0,00	-4 794 708,70	6 490 934,02
§ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^e alinéa)	6 040 615,87	0,00	0,00	-3 352 303,14	2 688 312,73
Total	19 128 512,13	1 802 253,54	0,00	- 8 147 011,84	9 179 246,75

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

Libellés	Capitaux propres	% de détention	Prix d'acquisition	Valeur boursière
SCI 151 RUE JAVEL	139 833,00	10,00 %	518 612,39	14 463,54
SCI PIERRE GRENIER	5 998 397,00	10,00 %	701 000,00	626 623,90
SCI CAMPUS MASSY	1 478 852,00	10,00 %	2 824 856,19	147 889,28
SCI IMMA BIENFAISANCE	7 788 532,00	10,00 %	1 255 974,00	719 429,92
SCI MUNICH 104	87 656 424,35	1,90 %	2 378 324,59	1 665 579,90
SCI EDRIM OPERA	54 037 221,00	4,50 %	3 226 988,18	2 423 895,48
SCI IMMA HOCHÉ	7 895 894,00	10,00 %	1 556 000,00	716 538,00
IMMO LUX HOLDCO SARL	35 574 270,48	10,00 %	3 743 617,90	2 688 312,73
GENEPIERRE	746 854 288,70	0,03 %	237 733,99	176 514,00

3. Contrats de crédit-bail

Néant.

4. Autres actifs à caractère immobilier

Avances en comptes courant : 15 764 892,59 euros

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

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
2 836 200,00	ACC IMMA HOCHÉ	2 863 193,55	EUR	5,97 %
2 191 750,00	OBLIGIMMO DIESTERWIE	2 266 269,50	EUR	4,73 %
452 642,70	SCI MUNICH 104	452 642,70	EUR	0,94 %
2 195 000,00	IMMA BIENFAISANCE	2 213 019,37	EUR	4,62 %
1 444 760,97	CC OBLIGIMMO CECILIE	1 488 906,44	EUR	3,11 %
2 140 331,20	CC OBLIGIMMO QUERTRA	2 213 102,46	EUR	4,62 %
708 604,12	SCI GRENIER	715 592,14	EUR	1,49 %
1 605 722,42	OBLIGIMMO OASIS 2	1 617 966,05	EUR	3,38 %
1 027 166,29	CC OBLIGIMMO STRESEM	1 046 311,53	EUR	2,18 %
790 305,65	CC OBLIGIMMO STADTPA	797 001,30	EUR	1,66 %
90 000,00	CC EDRIM OPERA 0925	90 887,55	EUR	0,19 %
1,44	AM EUR LIQ ST SRI Z	148 132,37	EUR	0,31 %
0,19	AM EUR LIQU IC	45 137,70	EUR	0,09 %
500 000,00	ICADE 1.5 09-27	467 902,75	EUR	0,98 %
400 000,00	EDF 4.625% 11/09/24	407 718,67	EUR	0,85 %
1 100 000,00	EDF 4% 10-25	1 126 438,17	EUR	2,35 %
700 000,00	VEOLIA EN 4.625 27	760 844,43	EUR	1,59 %
2 300 000,00	NORD BK 1.13 02-25	2 265 158,33	EUR	4,73 %
400 000,00	LA POSTE 2.75% 11/24	397 314,13	EUR	0,83 %
240 000,00	FRANCE 1.75% 251124	237 407,11	EUR	0,50 %
2 900 000,00	FRANCE 0.5 05-25	2 822 527,85	EUR	5,89 %
1 470 000,00	FRAN GO 0.25 11-26	1 388 952,88	EUR	2,90 %
800 000,00	BQ POST 0.625 06-27	748 462,33	EUR	1,56 %
1 500 000,00	FINLANDE 2% 150424	1 514 741,48	EUR	3,16 %
800 000,00	RABOBANK 4.125% 2025	824 712,12	EUR	1,72 %
1 200 000,00	SNCF RES 4.25 1026	1 261 698,26	EUR	2,63 %
500 000,00	UNIBAIL 2.50% 02/24	509 390,63	EUR	1,06 %
200 000,00	BFCM 2.625% 03/24	203 548,58	EUR	0,42 %
380 000,00	BNPISPAR FIX 200524	383 188,44	EUR	0,80 %
200 000,00	RFA 1.75% 15/02/24	202 611,90	EUR	0,42 %
700 000,00	RABOBK 1 3/8 02/03/2	674 941,96	EUR	1,41 %
1 000 000,00	CASA LON 1.25 04-26	967 929,73	EUR	2,02 %
400 000,00	BRAM FI 1.5 10-27	378 967,17	EUR	0,79 %
1 500 000,00	TRAS EL 1.375 07-27	1 424 559,26	EUR	2,97 %
300 000,00	CW BK A 1.125 01-28	284 845,39	EUR	0,59 %
500 000,00	CREDIT AG FIX 200524	504 369,98	EUR	1,05 %

6. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
• Créances locataires	8 092,01	16 042,66
• Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	13 331,09	13 331,09
• Dépréciations des créances locataires	-2 005,36	-2 005,36
Total	19 417,74	27 368,39

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciations des créances locataires	2 005,36	2 005,36	-2 005,36	2 005,36

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Opérations de change à terme de devises		
• Achat de devises à terme	0,00	0,00
• Contrepartie des vente à terme de devises	0,00	0,00
Autres créances		
• Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00
• Etat et autres collectivités	25 036,84	29 839,73
• Syndics	0,00	0,00
• Autres débiteurs	352 984,28	292 303,89
• Charges constatées d'avance	0,00	0,00
• Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
Total	378 021,12	322 143,62

7. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	7 718,22	8 607 929,10	0,00
Montants nets	-7 718,21776	-8 607 929,10	0,00
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	38 204 435,24	53 404 331,38
Report des plus values nettes	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	7 246 718,95	6 561 791,64
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-1 033 085,51	-193 016,43
Résultat de l'exercice	3 808 832,05	953 276,40
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-289 277,68	-23 569,87
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Total des capitaux propres	47 937 623,05	60 702 813,12

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

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif Net	47 937 623,05	60 702 813,12	70 227 000,80	78 336 944,98	77 581 192,53
Nombre de parts	43 854,02	51 572,24	54 448,24	61 807,24	63 609,21
Valeur liquidative	1 093,11	1 177,04	1 289,79	1 267,43	1 219,65
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	39,33 ⁽¹⁾	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00 ⁽¹⁾	2,00	7,26	10,29	5,76
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

8. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	0,00	2 604 531,51
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Total des dettes envers les établissements de crédit	0,00	2 604 531,51
Total des autres emprunts	0,00	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	37 491,58	27 249,86
Ventes à terme de devises	0,00	0,00
Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
Total opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Locataires créditeurs	11 512,59	9 615,59
Fournisseurs et comptes rattachés	47 407,37	80 412,43
Etat et autres collectivités	28 804,35	28 607,03
Charges refacturées	0,00	0,00
Autres créditeurs	211 042,63	219 969,71
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Total des autres dettes d'exploitation	298 766,94	338 604,76

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
• Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00
• Emprunts "in fine"	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts à taux variable				
• Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00
• Emprunts "in fine"	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	0,00	2 604 531,51
Autres emprunts	0,00	0,00

9. Détail des provisions pour risque

Non concerné.

10. Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	95 912,11	131 535,96
Charges facturées	76 017,57	76 002,59
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
Total	171 929,68	207 538,55

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SCI / SCPI	3 222 275,40	662 587,27
Dividendes Actions	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
Total	3 222 275,40	662 587,27

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	75 784,84	76 002,31
Charges d'entretien courant	427,50	2 566,70
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	0,00	0,00
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	58 852,33	39 035,79
• Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
• Taxes diverses	7 665,12	444,00
• Honoraires ADB	0,00	0,00
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	21 581,10	5 250,45
• Primes d'assurance	155,88	178,28
• Impôts fonciers non récupérés	10 758,12	13 501,86
• Honoraires d'expert immobilier	0,00	0,00
• Frais d'huissiers	0,00	0,00
• Honoraires de commercialisation	0,00	0,00
• Charges locatives sur locaux vacants	0,00	0,00
• Autres charges immobilières	0,00	0,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	18 692,11	19 661,20
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotation de provision immobilière	2 005,36	2 005,36
Total	137 070,03	119 610,16

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des avances en comptes courant	669 449,74	489 105,52
Autres produits	0,00	0,00
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers	87 721,91	31 912,77
Charges sur emprunts immobiliers	6 968,52	7 005,00

11. Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	24 067,36	1 683,47
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	441 883,00	438 275,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total	465 950,36	439 958,47

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	920,07	2 085,61
Autres charges financières	0,00	0,00
Total	920,07	2 085,61

Autres charges	31/12/2023	31/12/2022
Frais bancaire	0,00	0,00
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,40	-0,40
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

12. Frais de gestion et de fonctionnement

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

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

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

Ils représentent, sur l'année 2023, 0,93 % TTC de l'actif net moyen dont 0,75 % représentant la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion	437 195,81	509 339,89
Commission administrative	-12 538,30	13 694,96
Commission dépositaire	39 576,95	44 620,58
Honoraires commissaire aux comptes	1 980,54	1 968,71
Honoraires experts immobiliers	2 434,13	3 344,40
Redevance AMF	0,00	523,56
Frais publicité et annonce	3 297,38	5 367,64
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	34 285,30	2 882,25
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	6 053,58	1 824,83
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assemblées	0,00	0,00
Frais divers	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	693,00	288,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	27 648,13	25 019,35
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
Total	540 626,52	608 874,17

13. Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2023	Résultat de cession 31/12/2022
- Terrains nus	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	
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa)	20 149,24	31 691,08	-11 541,84	10 345,77
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Total autres actifs à caractère immobilier	20 149,24	31 691,08	-11 541,84	10 345,77
Total actifs à caractère immobilier	20 149,24	31 691,08	-11 541,84	10 345,77
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	91 501,36	27 425,20	64 076,16	-86 771,87
Total	111 650,60	59 116,28	52 534,32	-76 426,10

14. Engagement reçus et donnés

Non concerné.

15. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	3 756 297,73	1 029 702,50
Régularisation du résultat net	-290 630,92	-26 604,46
Résultat sur cession d'actifs	52 534,32	-76 426,10
Régularisation des cessions d'actifs	1 353,24	3 034,59
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	3 519 554,37	929 706,53
Report des résultats nets	7 246 718,95	6 561 791,64
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-1 033 085,51	-193 016,43
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	6 213 633,44	6 368 775,21
Total des sommes à affecter (I + II)	9 733 187,81	7 298 481,74
Distribution ⁽²⁾	1 724 778,64	103 144,48
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	8 008 409,17	7 195 337,26
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	9 733 187,81	7 298 481,74

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

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

16. Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur actuelle des titres en 2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI 151 RUE JAVEL	14 463,54	185 430,00	-27 304,00	139 833,00	10,00 %
SCI PIERRE GRENIER	626 623,90	2 453 500,00	-118 148,00	5 998 397,00	10,00 %
SCI CAMPUS MASSY	147 889,28	1 232,00	31 265 359,00	1 478 852,00	10,00 %
SCI IMMA BIENFAISANCE	719 429,92	1 220 200,00	-3 338 214,00	7 788 532,00	10,00 %
SCI MUNICH 104	1 665 579,90	12 300 000,00	-11 012 057,92	87 656 424,35	1,90 %
SCI EDRIM OPERA	2 423 895,48	7 054 000,00	-3 269 319,00	54 037 221,00	4,50 %
SCI IMMA HOCHÉ	716 538,00	1 556 000,00	-6 057 672,00	7 895 894,00	10,00 %
IMMO LUX HOLDCO SARL	2 688 312,73	3 788 168,00	-205 973,38	35 574 270,48	10,00 %
GENEPIERRE	176 514,00	541 767 033,00	32 492 558,22	746 854 288,70	0,03 %

XI. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À la Collectivité des associés de la société IMMANENS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Président, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMANENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2021-09 et n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société

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

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

Paris La Défense,

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

XII. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées

Décision collective des associés relatives à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

A la collectivité des associés de la société IMMANENS,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de la collectivité des associés

conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Paris La Défense,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould

Associé

XIII. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ASSOCIÉS

Ordre du jour

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

- Présentation du rapport de gestion du Président sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2024 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- Pouvoirs.

Date et Lieu de la réunion

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

Mercredi 21 mai 2025 à 15 heures
dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER
91-93 Boulevard Pasteur – 75015 PARIS

XIV. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus au Président

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

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

Deuxième résolution – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 482 664,33 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	482 664,33 euros
• Report des résultats nets antérieurs	6 666 290,82 euros
Soit un bénéfice distribuable de	7 148 955,15 euros

Affectation :

• Au poste "Report des résultats nets antérieurs"	7 148 955,15 euros
Total	7 148 955,15 euros

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

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2021	2022	7,26 €		395 294,21 €
31/12/2022	2023	2 €		103 144,48 €
31/12/2023	2024	39,33 €		1 494 915,91 €

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes, prend acte qu'il n'a été conclu aucune convention relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce au cours de l'exercice écoulé et approuve les termes dudit rapport mentionnant l'absence de telles conventions.

Quatrième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

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



Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

IMMANENS - SPPICAV - Agrément AMF N° SPI20130027 en date du 03 septembre 2013

Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros
315 429 837 RCS - Paris Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033
Site internet : www.amundi-immobilier.com

© Crédit photo couverture : Conception graphique : Atelier Art'6.