

Immobilier



Rapport Annuel 2019

OPCIMMO

SPPICAV grand public

La confiance
ça se mérite

Amundi



SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2019	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2019	5
III. INTRODUCTION SUR LE FONDS	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2019 ET DU GROUPE CONSOLIDÉ	16
VI. RAPPORT FINANCIER	49
VII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	50
VIII. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2019 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT	58
IX. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI CLOS LE 31/12/ 2019 ET ANNEXES	59
X. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2019	117
XI. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	119
XII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2019	212
XIII. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	123
XIV. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	124

I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2019

Société de Gestion et Directeur Général : AMUNDI IMMOBILIER

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

<i>Président du Conseil d'Administration</i>	Dominique CARREL-BILLIARD
<i>Directeur Général</i>	Jean-Marc COLY
<i>Directeur Général Délégué</i>	Julien GENIS
<i>Administrateur</i>	Pedro ARIAS
<i>Administrateur</i>	Olivier TOUSSAINT ¹ (jusqu'au 2 septembre 2019)
<i>Administrateur</i>	Fathi JERFEL

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

François de LA VILLEON

CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OPCIMMO

<i>Président</i>	Jean-Marc COLY
<i>Administrateurs</i>	Isabelle SCHWANN
	Jean-Marc FAYET
	Toufik MEHANNECHE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

<i>Titulaires</i>	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
	KPMG SA

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Cushman & Wakefield
Jones Lang Lasalle

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

¹ Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2019



Date de création
11/07/2011



Collecte nette annuelle
620 M€



Actif net
8 438 M€



Performance annuelle nette
4,17 %*



Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)**
226



Surface du patrimoine immobilier***
1 325 000 m²



Taux d'occupation financier (TOF) annuel
92,51 %



■ dont immobilier direct et indirect :
56,42 %

■ dont sociétés foncières cotées :
3,93 %



Exposition immobilière
60,35 %



Autre exposition financière
39,65 %

■ dont obligation immobilières :
1,43 %

■ dont autres actifs financiers :
10,19 %

■ dont liquidités :
28,03 %

* Dividendes réinvestis.

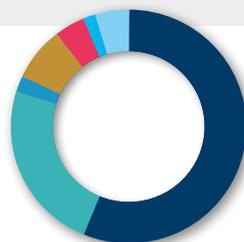
** 101 immeubles + 3 Participations non contrôlées (69 immeubles) + 6 Fonds ou équivalent (56 immeubles).

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

Répartition du patrimoine immobilier, sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2019



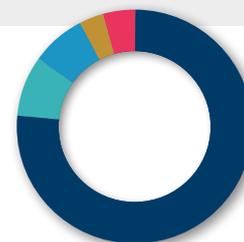
Répartition géographique



■ France	57,4 %
■ Allemagne	24,2 %
■ Autriche	2,2 %
■ Pays-Bas	7,8 %
■ Italie	4,2 %
■ République tchèque	1,6 %
■ Luxembourg	4,8 %



Répartition sectorielle



■ Bureaux	76,6 %
■ Commerces	8,3 %
■ Hôtel	7,4 %
■ Santé	3,5 %
■ Parcs d'activités	4,2 %

III. INTRODUCTION SUR LE FONDS

Bilan Marchés 2019

Contexte économique 2019

L'année 2019 a été marquée par les incertitudes liées au Brexit et les tensions commerciales sino-américaines. La croissance du PIB en zone Euro a ralenti et devrait se situer autour de 1,1% en 2019.

Des disparités géographiques se sont manifestées, avec par exemple un ralentissement plus significatif en Allemagne. Les difficultés sont globalement restées concentrées dans l'industrie, tandis que le secteur des services et le marché du travail ont fait preuve d'une relative robustesse.

Le marché des bureaux en Europe

Les chiffres des commercialisations de bureaux en Europe ont été élevés en 2019. Des disparités entre villes et pays existent, comme par exemple la baisse de près de 10% sur 1 an des commercialisations de bureaux en Île-de-France, dont les niveaux sont néanmoins en ligne avec la moyenne décennale. Nombre d'entreprises recherchent en priorité des locaux de qualité dans des localisations centrales, notamment pour attirer et fidéliser leurs salariés. L'offre limitée de bureaux a été favorable aux loyers faciaux sur ces localisations.

Le marché de l'investissement en immobilier

Les volumes investis en Europe ont diminué en 2019 tout en restant élevés. L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier a en effet été marqué durant l'année écoulée, mais s'est heurté à une offre contrainte pour les actifs prime*.

La concurrence entre investisseurs a amené une baisse des taux de rendement des actifs les plus recherchés pour les bureaux et la logistique dans plusieurs villes d'Europe, avec des taux désormais sous les 3% à Munich ou Paris pour les bureaux, soit des minimas historiques. L'écart avec les taux d'intérêt des titres d'État à 10 ans - qui ont diminué en 2019 pour nombre de pays européens - est souvent supérieur à la moyenne de longue période. Les investisseurs ont été particulièrement sélectifs concernant les actifs de commerce, se positionnant plus facilement sur les produits prime* jugés plus résistants aux mutations en cours dans ce secteur.

Focus sur OPCIMMO...

La poche immobilière a joué un rôle majeur avec une performance positive sur 2019 de 5,74%* (soit une contribution de +3,10% sur 54,55% du portefeuille d'OPCIMMO). La poche des valeurs mobilières a également contribué à la performance d'Opcimmo avec une contribution de 2,28% (hors frais de gestion).

En 2019, OPCIMMO a réalisé une prise de participation dans un portefeuille de 38 actifs immobiliers situés sur les artères parmi les plus emblématiques de la Presqu'île de Lyon.

Le Fonds a poursuivi sa stratégie d'élargissement du portefeuille d'immobilier physique à travers l'acquisition à 100% de quatre immeubles de bureaux à l'étranger ; trois immeubles Core à Hambourg et Francfort pour plus de 300 M€ ainsi qu'un actif pré-loué à Rotterdam livré courant 2020.

OPCIMMO a également pris des participations sur deux immeubles de bureaux en région parisienne, situés à Levallois et la Défense. La diversification sectorielle a également été marquée par l'acquisition de deux portefeuilles de logistiques pour un total de sept actifs en région parisienne.

Sur le portefeuille existant, OPCIMMO a procédé à plusieurs arbitrages en 2019 :

- Au Royaume Uni, marché sur lequel Amundi Immobilier a décidé de suspendre momentanément son exposition compte tenu de la forte inquiétude liée au Brexit ; ces cessions étaient déjà fortement engagées en 2018.
- Sur des actifs ciblés dont OPCIMMO a réalisé le potentiel de création de valeur en avance sur le business plan, les deux actifs localisés en Finlande ainsi que deux autres en région parisienne.

En 2019, l'ensemble des poches de valeurs mobilières d'OPCIMMO (actions foncières cotées, le crédit, et la poche d'allocation d'actifs) ont contribué à la performance d'OPCIMMO. Le pilotage de la poche de valeurs mobilières s'est voulu prudent : après avoir accompagné la hausse des marchés financiers au début de l'année, nous avons pris nos bénéfices, et avons abaissé l'exposition aux actions foncières à partir du printemps 2019 et jusqu'à l'automne. Nous sommes totalement sortis des actions non foncières. Vers la fin de l'année, nous sommes légèrement revenus vers les foncières.

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

- Une poche d'actions foncières, qui a bénéficié d'un contexte favorable à l'immobilier : une croissance en ralentissement, mais qui reste positive, avec une inflation contenue ; une baisse des taux d'intérêt et une politique monétaire accommodante des banques centrales. Le portefeuille de foncières a privilégié les sociétés détenant des actifs offrant de la croissance locative (foncières de bureaux en Europe continentale, actifs industriels et logistiques, actifs de santé, logement étudiant).
- Une poche obligataire, qui a bénéficié d'un volume d'émission record sur le marché primaire, d'un fort resserrement des primes de crédit et d'une surperformance de l'ensemble des segments du marché d'obligations d'entreprises. Les investissements portent toujours très majoritairement sur des obligations d'entreprises libellées en Euro et de catégorie d'investissement.
- Une poche d'allocation d'actifs, composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, d'obligations souveraines de pays de l'OCDE, et de stratégies de diversification. Cette poche a bénéficié de la baisse des taux d'intérêts, ainsi que de la bonne tenue des marchés de crédit et d'actions au sein de ses stratégies de diversification.

François de la Villéon
Responsable Fund Management OPCI

Nicolas Ouizille
Fund Manager OPCI

* Avant frais de gestion

IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

La conjoncture macro-économique

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

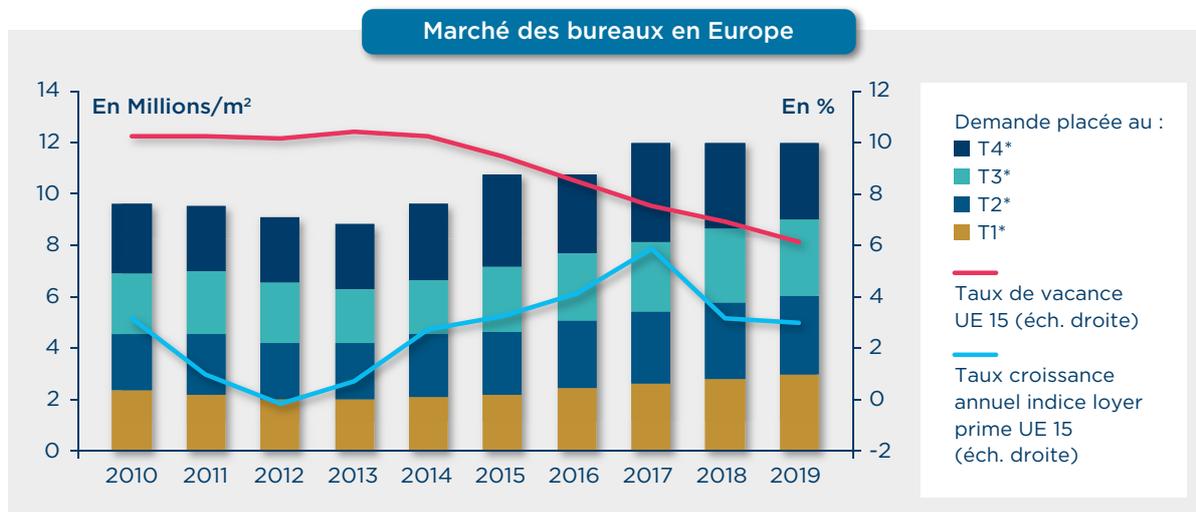
En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

Marchés utilisateurs

Bureaux



* 30 marchés d'Europe de l'Ouest.

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

Au global, les chiffres des commercialisations de bureaux en Europe ont été élevés en 2019. Ils ont bénéficié des créations d'emploi - malgré le ralentissement économique - mais également de la place stratégique de l'immobilier pour certaines entreprises : celles-ci font de leurs bureaux un moyen d'attirer et de retenir les collaborateurs. Cela passe par une attention particulière à la localisation, y compris la proximité aux transports en commun, à l'image et la qualité des locaux. Ce mouvement, qui peut également amener à la mise en place de modes de travail plus flexibles, a favorisé la demande placée de bureaux.

Néanmoins les volumes ont pu pâtir d'un manque d'offre, en particulier sur l'offre neuve ou restructurée et bien localisée, et les volumes sur 12 mois glissants ont eu tendance à stagner ces derniers trimestres.

Des marchés comme Berlin, Bruxelles, Düsseldorf, Milan ou Madrid ont été particulièrement actifs en 2019, avec des hausses de demande placée sur 1 an. Les commercialisations sont en revanche en baisse en Ile-de-France (en raison notamment de grandes transactions moins nombreuses), à Londres ou à Munich.

La vacance reste à des niveaux très faibles dans les principaux marchés européens, en particulier dans le centre et sur les surfaces neuves / restructurées / rénovées. Le taux de vacance moyen à Berlin est particulièrement bas, environ 1,5% au 4ème trimestre 2019. Il est par exemple plus élevé à Milan ou Madrid, mais une certaine rareté de l'offre est observée dans le quartier central des affaires ou équivalent.

Cette rareté de l'offre de bureaux et la difficulté à trouver des surfaces poussent certaines entreprises à rester dans leurs locaux actuels, ou à chercher des locaux de plus en plus tôt avant le terme du bail. Des entreprises sont également amenées à élargir leurs cibles de localisation à des secteurs géographiques proches des quartiers centraux, d'autant que les loyers y sont souvent plus attractifs.

Rareté oblige, l'essentiel des principaux marchés a connu une croissance des loyers faciaux, atteignant des points hauts en 10 ans dans certaines villes. La hausse des loyers a ainsi touché des secteurs proches du quartier central des affaires comme 22@ à Barcelone, ou Mediaspree à Berlin.

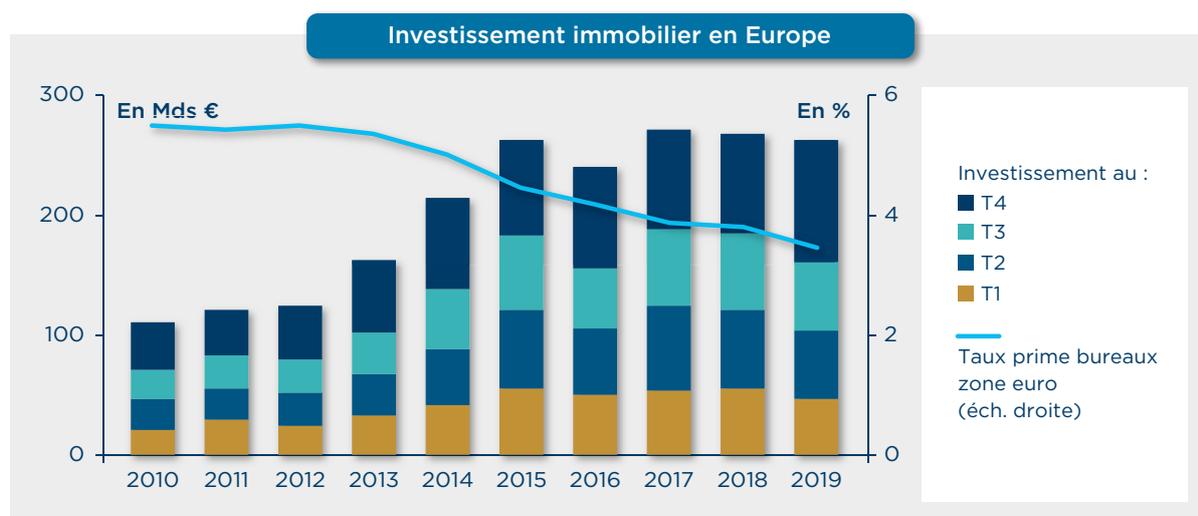
Logistique

Les commercialisations d'entrepôts logistiques sont restées élevées en 2019 dans les principaux pays européens, malgré certaines baisses comme en France. La demande, stimulée notamment par la croissance du e-commerce, fait face à un certain manque d'offre, créant une légère pression haussière sur les loyers de zones établies en sous-offre.

Commerces

Le secteur des commerces continue à faire face à des mutations, avec des stratégies d'enseignes privilégiant les villes et secteurs établis. C'est dans ces zones que les valeurs locatives ont tendance à résister le mieux.

Marché de l'investissement



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

La forte activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise observée ces dernières années s'est poursuivie en 2019. Proches de ceux de 2018, les volumes investis ont été très supérieurs à la moyenne décennale.

Les incertitudes sur le Brexit ont pesé sur les volumes investis au Royaume-Uni qui ont sensiblement décliné sur un an alors que l'Allemagne et la France ont connu des niveaux records.

Outre un effet hausse des valeurs métriques, les volumes ont bénéficié d'une demande élevée de la part des investisseurs. Dans un environnement de taux bas certains investisseurs ont conservé voire augmenté leur exposition à l'immobilier, d'autant que certains d'entre eux anticipent désormais le maintien de cet environnement pour plus longtemps.

Cet intérêt marqué des investisseurs pour l'immobilier s'est souvent heurté à un manque d'offre pour les actifs prime ou localisés dans des secteurs établis. Si cela a été une contrainte aux volumes des marchés les plus recherchés, cela a également favorisé une certaine compression des taux de rendement prime qui sont à des niveaux historiquement bas sur de nombreux marchés et classes d'actifs.

Bureaux

Pour les bureaux, la classe d'actifs majoritaire en Europe, plusieurs marchés - dont Paris - ont rejoint Munich avec des taux de rendement locatif prime inférieurs à 3 %, leur plus bas historique. La baisse des taux de rendement a pu également toucher des marchés hors des quartiers centraux des affaires.

Le contexte actuel reste marqué par des écarts de taux de rendement qui ne reflètent plus autant qu'avant les qualités intrinsèques des actifs en fonction de leur localisation (villes ou sous-marques) ou de leur état locatif et technique. C'est un point de vigilance à intégrer aux stratégies de sélection d'actifs, d'autant que les valeurs métriques sont conséquentes.

Logistique

La logistique a connu en 2019 une baisse des taux de rendement prime, atteignant par exemple des niveaux proches de 4 % en France en fin d'année. Si la prime de risque logistique par rapport aux bureaux est à un point bas dans les principaux pays, elle reste positive et des investisseurs valorisent les changements structurels liés au e-commerce et anticipent des hausses de loyer de marché pour les actifs les mieux localisés.

Commerces

Les commerces continuent de susciter prudence et forte sélectivité de la part des investisseurs. Cela a pesé sur les volumes investis en Europe même si cela n'a pas empêché des hausses de volumes dans certains pays ; la France a par exemple bénéficié de transactions significatives dans des actifs à la localisation jugée plus résistante. La sélectivité plus forte a notamment impacté les centres commerciaux dont les taux de rendement prime ont augmenté dans certains pays, davantage encore pour les centres secondaires. Le taux de rendement prime pour les boutiques de pied d'immeuble est resté globalement stable sur un an dans les principales villes.

Conclusion

Au final, malgré le bas niveau de taux de rendement prime observé dans de nombreuses capitales et classes d'actifs, la décruce des taux des titres d'Etat à 10 ans observée en 2019 a maintenu un écart avec les taux prime élevé et supérieur à la moyenne historique.

Perspectives 2020 en Europe

Estimation de taux de rendement. Prime bureaux au T4 2019*

Amsterdam	3,00 %	Milan	3,30 %
Berlin	2,70 %	Munich	2,60 %
Düsseldorf	3,10 %	Paris Ile-de-France	2,80 %
Francfort	2,80 %	Prague	4,25 %
Hambourg	2,80 %	Varsovie	4,25 %
Londres (West End)	3,75 %	Vienne	3,25 %
Madrid	3,25 %		

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers.

* Données indicatives, pour des actifs prime loués au loyer de marché.

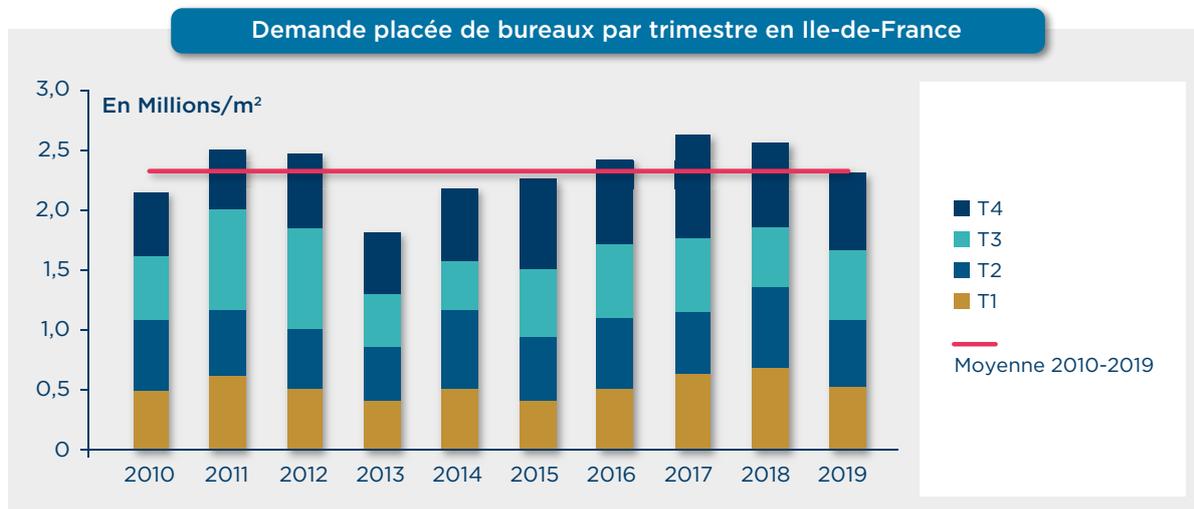
Le 1^{er} trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2^e moitié du 1^{er} trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Focus sur les pays où l'OPCI est investi

France

Bureaux en Ile-de-France (IDF)



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2019).

Malgré un léger rebond au 4^e trimestre, les commercialisations de bureaux franciliens sont en baisse sur 1 an de près de 10 % en 2019, à 2,3 millions de m². Cette baisse touche l'ensemble des segments de surfaces, en particulier les surfaces supérieures à 5 000 m².

Comme dans nombre de villes européennes, la recherche de centralité est un élément important pour certaines entreprises. Les commercialisations de bureaux ont néanmoins diminué dans Paris Centre Ouest (partie nord-ouest de la capitale), en partie en raison d'une offre limitée et certains reports vers des secteurs proches ont été observés. Au final, en 2019, hormis La Défense et la 1^{ère} Couronne, les principaux secteurs ont connu une baisse annuelle des commercialisations. La 2^e Couronne, est néanmoins le seul grand secteur à avoir des commercialisations significativement inférieures à leur moyenne décennale en 2019.

Au 1^{er} janvier 2020, les surfaces vacantes en Ile-de-France atteignent 2,7 millions de m², soit -8% en 1 an. Notons que la rareté de l'offre et la hausse des loyers observés dans Paris Centre Ouest (+3 % sur 1 an au T4 2019 pour les surfaces de seconde main) incitent certaines entreprises à reporter leur demande sur des localisations proches. Les loyers faciaux moyens ont légèrement augmenté par rapport à 2018. Après une décade en cours d'année, les avantages commerciaux des transactions supérieures à 1 000 m² ont rebondi au 4^e trimestre, à 20,8 % en moyenne (sensiblement moins dans Paris).

Bureaux en régions

Les commercialisations de bureaux dans les principales villes de région ont au global poursuivi leur bonne dynamique en 2019, en particulier à Bordeaux ou Lyon, avec des niveaux records.

Dans ce contexte, les valeurs locatives des meilleures localisations ont augmenté, comme dans le centre de Bordeaux.

Commerces

Le marché des commerces est resté très segmenté en termes de géographie, les localisations prime résistant mieux en termes de valeurs locatives que les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital sont restées parmi les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact sur leur chiffre d'affaires des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020.

Logistique

Les commercialisations d'entrepôts logistiques à des utilisateurs ont décliné en 2019 après 2 années exceptionnelles.

Les volumes restent supérieurs à la moyenne décennale et cela est davantage considéré comme une performance plus normale qu'une contre-performance, dans un contexte de marché plutôt favorable en raison de la demande liée au e-commerce.

Certains notent une hausse de la vacance qui reste modérée dans l'ensemble (proche de 5 %), avec néanmoins des disparités marquées. La relative rareté dans certaines localisations recherchées a été favorable aux loyers.

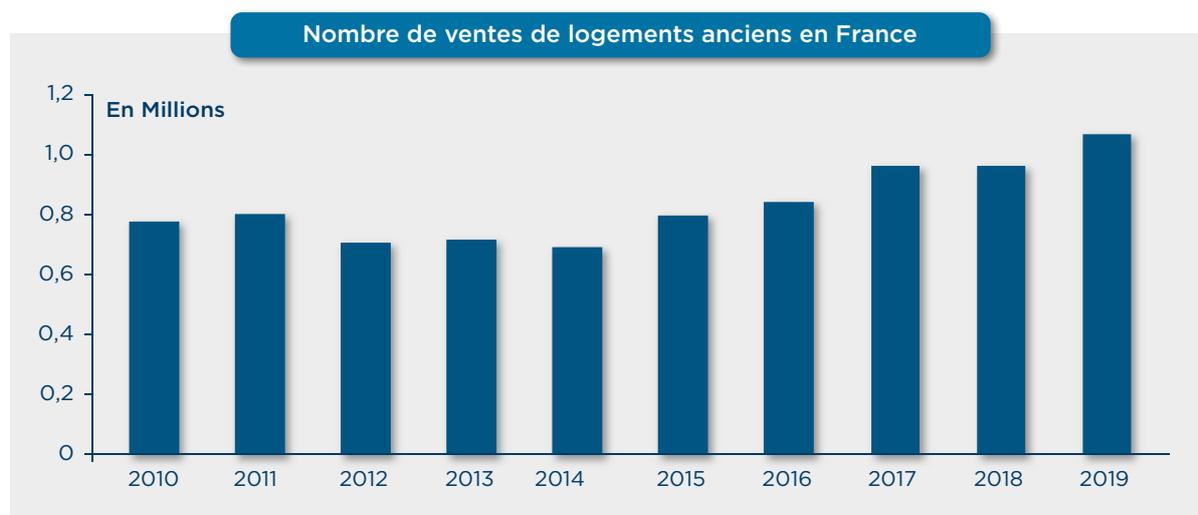
Hôtels

En 2019, une hausse de 1,6 % sur 1 an du revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) a été observé en moyenne en France, essentiellement lié à une hausse du revenu moyen par chambre. Le secteur du luxe - haut de gamme voit néanmoins un léger recul sur 1 an de cet indicateur, et la région parisienne semble avoir en particulier souffert des mouvements sociaux de fin d'année (source In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie).

Santé

Sur les 11 premiers mois de 2019, le niveau quotidien moyen des remboursements du régime général de la Sécurité Sociale - un indicateur de l'activité des établissements de santé - a crû de l'ordre de 2,5 % sur 1 an dans les établissements privés, soit moins que la moyenne historique.

Résidentiel



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17% en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33% du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

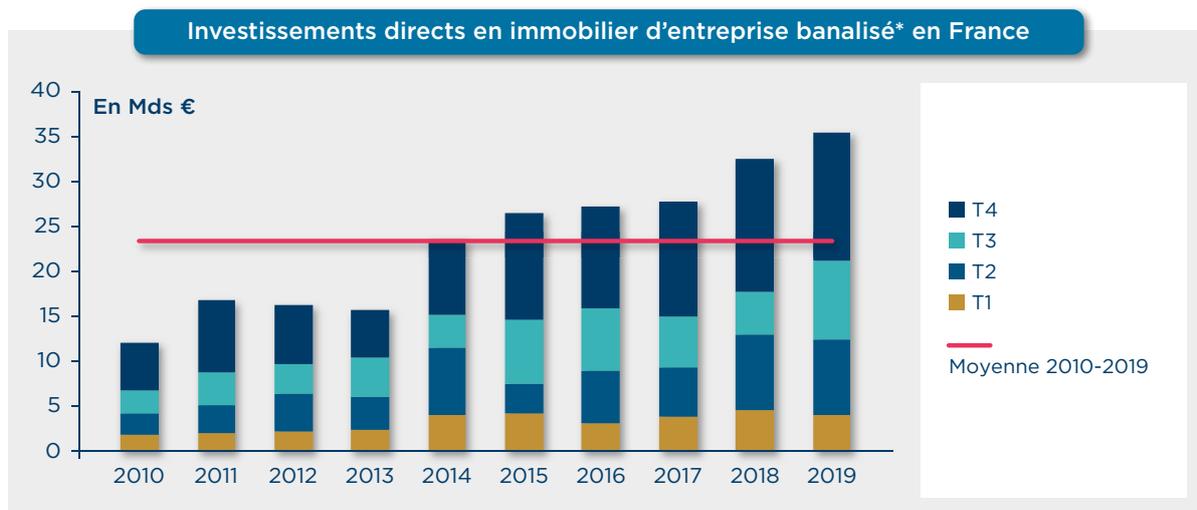
À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4^e trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4^e trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Après +0,7 % sur 1 an au 4^e trimestre 2018, les loyers des logements du secteur libre (dont loi 1948) en France ont connu une relative accélération avec +1,0 % sur 1 an au 4^e trimestre 2019 en France métropolitaine. La hausse est de 0,9 % en régions et 1,3 % dans l'agglomération parisienne.

Marché de l'investissement



Avec comme souvent un dernier trimestre très actif, l'année 2019 a été une année record, avec plus de 35 Mds € investis en immobilier d'entreprise.

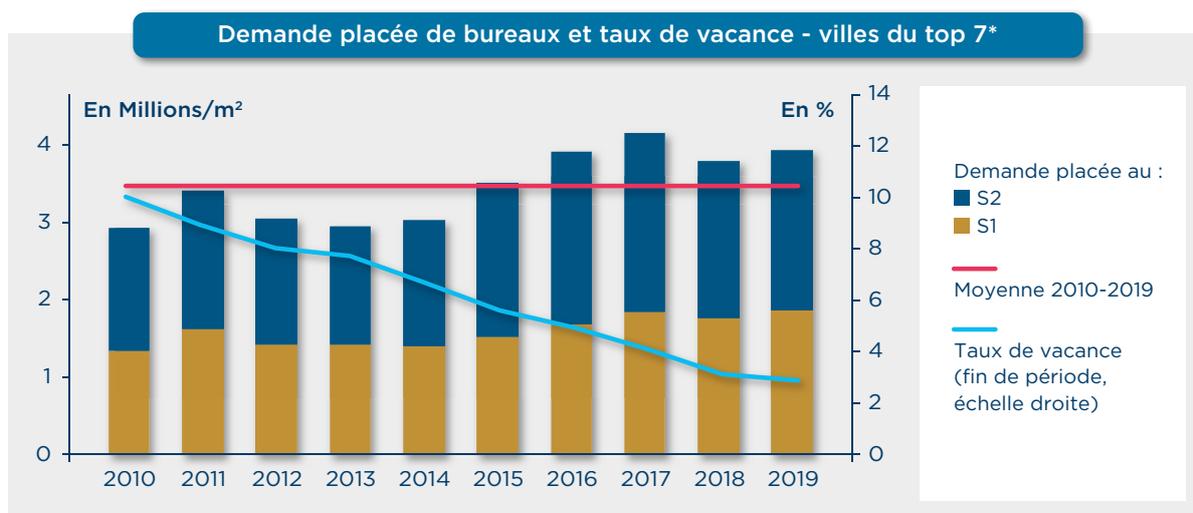
Bien que les commerces continuent de susciter une certaine prudence des investisseurs qui font preuve de sélectivité, les volumes ont connu un regain de dynamisme en 2019. Celui-ci fut porté par des transactions d'envergure sur des actifs considérés comme ayant des fondamentaux solides.

L'internationalisation des investisseurs s'est poursuivie durant l'année 2019 avec notamment le dynamisme des investisseurs sud-coréens.

Le taux de rendement prime des bureaux est passé sous la barre des 3 %, à environ 2,8 % et celui de la logistique a diminué pour s'approcher des 4%. Le taux de rendement prime des centres commerciaux subit quant à lui une augmentation dans certaines régions, davantage encore pour les centres secondaires.

Allemagne

Marché des bureaux



Les principaux marchés allemands de bureaux ont été actifs en 2019, affichant au global une des meilleures performances de la décennie.

Malgré le ralentissement économique, la création d'emplois en 2019 et les stratégies immobilières de modernisation des espaces ont alimenté la demande de bureaux.

À Düsseldorf, les commercialisations ont atteint un record. Elles sont en baisse à Munich, mais ont crû à Berlin.

La vacance a diminué en 1 an dans les principaux marchés, atteignant des niveaux parmi les plus bas des 20 dernières années. Cela a été un élément favorable aux loyers prime, dans les quartiers d'affaires mais également en proche périphérie, en raison d'un report de la demande de certaines entreprises face au manque d'offre dans le centre.

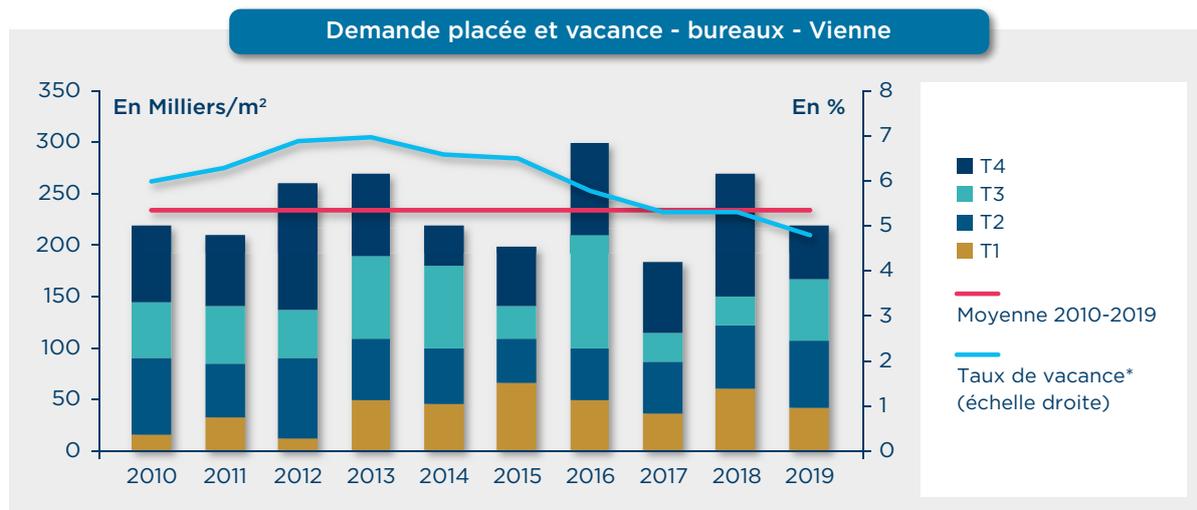
Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement est resté particulièrement actif en 2019 malgré le contexte de ralentissement économique marqué en Allemagne. Avec un niveau record d'investissement, l'Allemagne est restée le 1^{er} marché en Europe, devant le Royaume-Uni, et a semble-t-il continué à bénéficier des incertitudes sur le Brexit et d'anticipations de hausse des loyers dans les principales villes.

Face à une offre insuffisante par rapport à la demande, les taux prime bureaux ont diminué dans les principales villes, ayant baissé sous le seuil des 3 % dans 4 des 5 villes du top 5 (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich).

Autriche

Marché des bureaux (Vienne)



* Fin de période.

Source : Amundi Immobilier sur données EHL Market Research (T1 2020).

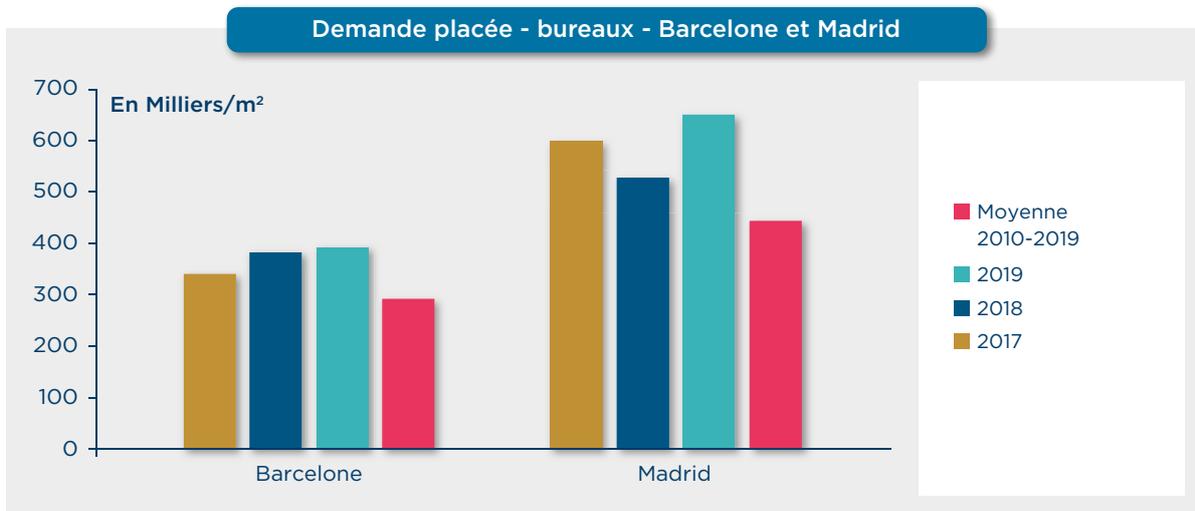
Après un rebond en 2018 la demande placée de bureaux à Vienne est en recul en 2019, devenant inférieure à la moyenne décennale. Malgré cela, compte tenu des livraisons plus modérées observées en 2019, le taux de vacance a diminué, repassant sous la barre des 5 %. Les loyers prime ont été assez stables en 2019.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été très actif en 2019, atteignant un niveau record. Compte tenu d'un manque d'offre relativement à la demande, le taux de rendement prime bureaux a diminué en 2019.

Espagne

Marché des bureaux



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

Bénéficiant d'une croissance économique supérieure à la moyenne européenne, l'Espagne a vu ses 2 principaux marchés de bureaux performer. Madrid et Barcelone ont affiché des niveaux de commercialisation parmi les plus élevés de ces 10 dernières années.

Le taux de vacance a diminué, tout en restant plus élevé à Madrid, à près de 9%. Il est néanmoins plus contenu dans le quartier des affaires. Plus globalement, le relatif manque d'offre par rapport à la demande dans les secteurs centraux a favorisé une hausse des loyers prime dans ces quartiers, avec une progression également dans des secteurs proches comme 22@ à Barcelone.

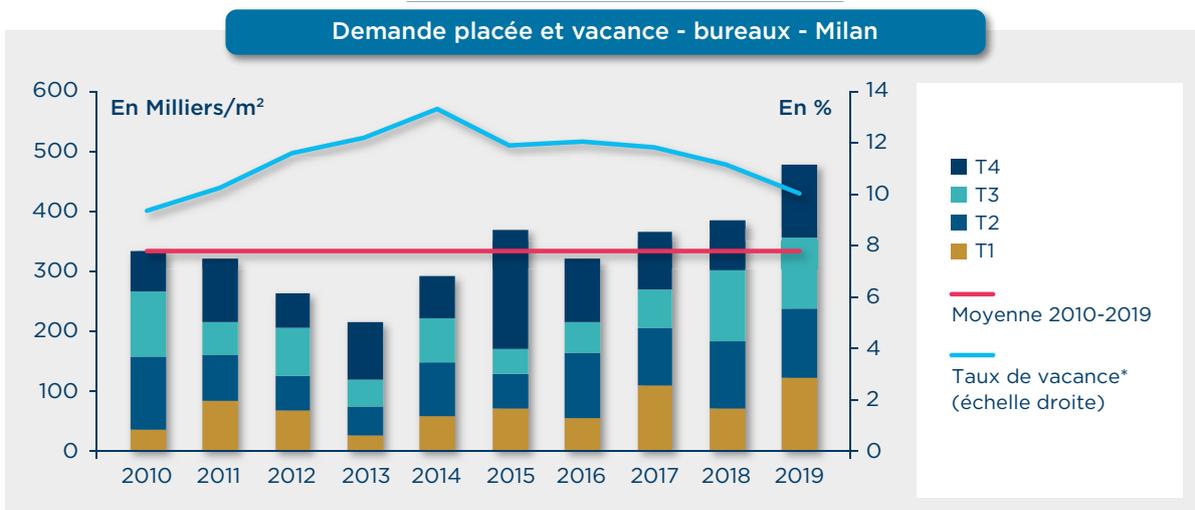
Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement espagnol a connu des volumes d'investissement plus modérés en 2019, notamment en raison d'un manque d'offre.

Les taux de rendement prime bureaux ont diminué en 2019 à Madrid et Barcelone.

Italie

Marché des bureaux (Milan)



* Fin de période.

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

Malgré le contexte de croissance économique italienne atone, 2019 fut une année record sur le marché locatif des bureaux pour la capitale lombarde qui recense plus de 480 000 m² commercialisés selon les sources.

La vacance demeure significative, à 10 % environ fin 2019. Elle est néanmoins près de deux fois moindre dans le quartier des affaires historique ou à Porta Nuova. Notons que l'offre future neuve ou restructurée y est significative.

Le loyer facial prime a augmenté en 2019 compte tenu de la rareté des surfaces neuves ou restructurées immédiatement disponibles.

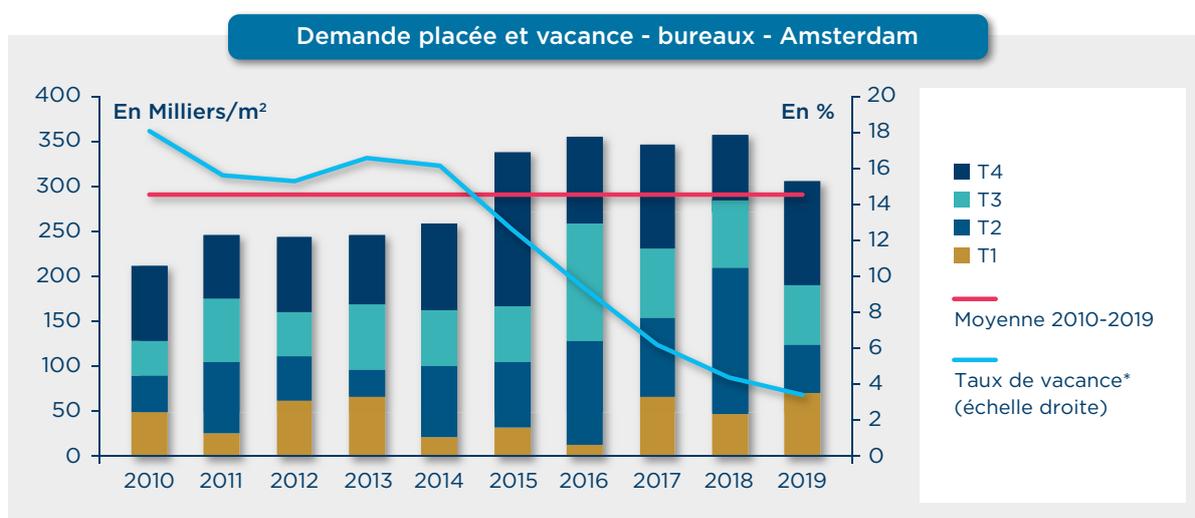
Marché de l'investissement

Plus de 12 Mds € ont été investis en 2019, soit une des meilleures performances historiques italiennes.

L'offre limitée de produits a maintenu des taux de rendement prime bureaux à ces niveaux bas. Notons qu'au 3^e trimestre l'Italie a vu une nouvelle coalition diriger le gouvernement et les taux des titres d'Etat à 10 ans significativement décroître, augmentant l'écart avec les taux de rendement prime bureaux.

Pays-Bas

Marché des bureaux



* Fin de période.

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

À Amsterdam, la demande placée a diminué en 2019, même si les sources divergent quant au positionnement par rapport à la moyenne décennale. La vacance y a diminué et est particulièrement faible, atteignant un point bas en 10 ans. Cela est favorable à la croissance du loyer prime dans des secteurs centraux.

À Rotterdam, la demande placée a diminué en 1 an mais reste supérieure à la moyenne décennale. Malgré une baisse, le taux de vacance est resté significatif, à près de 10 % fin 2019. Cela n'a pas empêché une légère hausse du loyer prime en 2019.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement est resté actif aux Pays-Bas en 2019, avec des niveaux supérieurs à la moyenne décennale malgré une offre limitée.

La concurrence pour les actifs les plus recherchés est forte et a amené une compression des taux de rendement à Amsterdam et à Rotterdam.

Définitions

Loyer prime : loyer des actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. C'est le loyer le plus haut pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

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

Taux de rendement prime : taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

Demande placée : surfaces louées ou acquises pour utilisation propre. Cela ne comprend pas les renouvellements de baux.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, brokers, CBRE Recherche, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Colliers, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, EHL Market Research, Immostat, In extenso Tourisme Culture & Hôtellerie, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL

V. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2019 - D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ

A. Présentation du Groupe OPCIMMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Les choix sectoriels

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

II. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

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

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

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

3. Stratégie adoptée sur la poche financière

La SPPICAV applique, sur sa poche financière, une stratégie de gestion basée sur des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance). Les actifs financiers d'émetteurs non notés ESG, notés E, notés F, et les OPC n'adoptant pas une stratégie ESG pourront représenter jusqu'à 49% de la poche financière.

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

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

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

I. Actions

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

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

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

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

II. Produits de taux et trésorerie

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

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

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

III. Ratio de liquidités

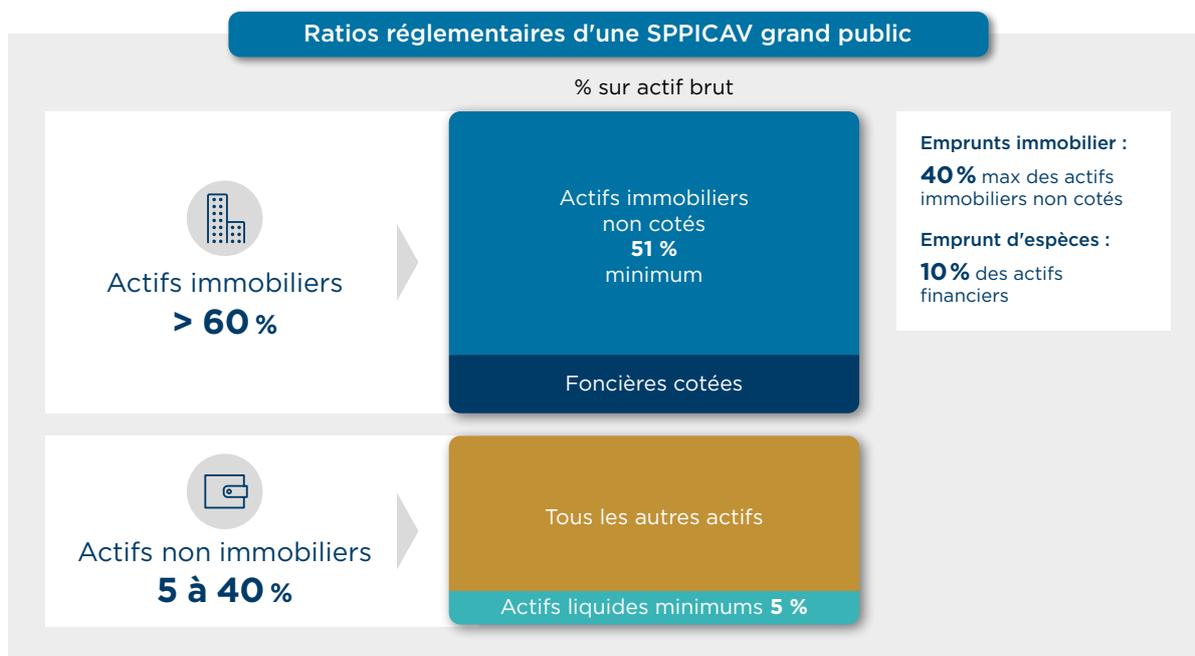
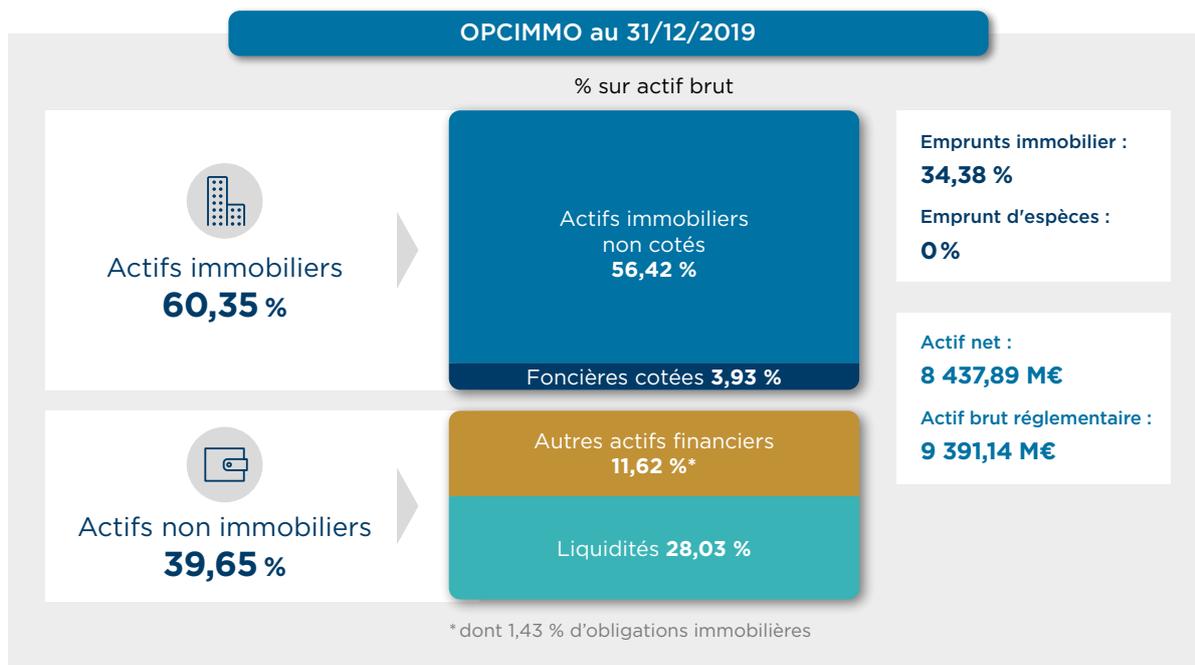
Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides (limités à 40 % de l'actif de la SPPICAV) tels que visés aux 8° et 9° l'article L. 214-36 et R.214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

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

IV. Autres actifs

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

4. Comparaison OPCIMMO 31/12/2019 par rapport aux ratios réglementaires OPCI



5. Eléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2019 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement avec des marchés cibles et une diversification géographique et sectorielle :

- Les marchés cibles : France et Allemagne

- Depuis 2011, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a été tiré par le trio Royaume-Uni, France, Allemagne, qui concentre les trois-quarts du marché avec des loyers prime (pour les meilleurs emplacements) stables.
- Début 2019, OPCIMMO a terminé la cession de ses immeubles situés au Royaume-Uni à la suite du vote du Brexit et des risques possibles qui en découlent.

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

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

- La diversification sectorielle :

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

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

6. Evènements significatifs de l'exercice 2019

Avec une capitalisation de 8,438 milliards d'euros, OPCIMMO a confirmé son attractivité auprès des épargnants avec une collecte en 2019 de plus de 600 millions d'euros. Cette dernière a notamment servi à financer l'acquisition de nouveaux immeubles de bureaux, dont 4 détenus à 100 % à l'étranger. Cette collecte a également permis au Fonds d'investir dans des portefeuilles d'actifs situés en France et de financer les décaissements pour les immeubles en construction.

La performance d'OPCIMMO en 2019, s'élève à +4,17 % (contre +0,73 % en 2018). Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires). Cette année la poche immobilière et la poche action ont permis d'obtenir une performance globale positive.

La dissolution sans liquidation de la société COLPROP (TUP) dont le capital social est détenu à 100 % par OPCIMMO est intervenue au terme du délai d'opposition des créanciers de 30 jours, soit le 31 décembre 2019.

Exposition immobilière :

Le taux d'occupation financier au 31/12/2019 est de 92,3 %.

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 57,4 %, en Allemagne pour 24,2 %, aux Pays-Bas pour 7,8 %, en Italie pour 4,2 % et dans les autres pays européens pour 6,4 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 76,6 % de bureaux, 7,4 % en hôtellerie, 8,3 % de commerces, 3,5 % dans le secteur de la santé et 4,2 % dans les locaux d'activités. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

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

Au 31/12/2019, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte est marginale par rapport à l'actif net.

Exposition financière :

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

- Une poche d'actions foncières, qui a bénéficié d'un contexte favorable à l'immobilier : une croissance en ralentissement, mais qui reste positive, avec une inflation contenue ; une baisse des taux d'intérêt et politique monétaire accommodante des banques centrales. Le portefeuille de foncières a privilégié les sociétés détenant des actifs offrant de la croissance locative (foncières de bureaux en Europe continentale, actifs industriels et logistiques, actifs de santé, logement étudiant).
- Une poche obligataire, qui a bénéficié d'un volume d'émission record sur le marché primaire, d'un fort resserrement des primes de crédit et d'une surperformance de l'ensemble des segments du marché d'obligations d'entreprises. Les investissements portent toujours très majoritairement sur des obligations d'entreprises libellées en Euro et de catégorie d'investissement.
- Une poche d'allocation d'actifs, composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, d'obligations souveraines de pays de l'OCDE, et de stratégies de diversification. Cette poche a bénéficié de la baisse des taux d'intérêts, ainsi que de la bonne tenue des marchés de crédit et d'actions au sein de ses stratégies de diversification.

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

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

7. Objectifs sur l'année 2020

Pour l'année 2020 l'objectif du Fonds sera de poursuivre sa diversification internationale en visant une exposition de son patrimoine immobilier sur les marchés immobiliers d'entreprise européens les plus profonds.

La cible prioritaire restera l'immobilier de bureaux mais le Fonds cherchera à poursuivre sa diversification sectorielle sur d'autres classes d'actifs.

Dans le cas où les conditions de financement continueront d'être favorables pour OPCIMMO, le Fonds poursuivra sa stratégie de mise en place de financements bancaires externes. Cela aura pour objectif d'augmenter le taux de rentabilité interne des opérations auxquelles il prendra part, tout en respectant l'objectif cible d'endettement immobilier de 30 %.

B. Patrimoine immobilier du Fonds

1. Etat des actifs immobiliers (hors participations)

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
France									
Hameau	1	Paris - 75015	38 rue du Hameau	1999	08/09/2011	100%	Bureaux	3 910	Direct
CAP 14	1	Paris - 75014	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	29/11/2011	100%	Bureaux	8 372	Direct
Papillon	1	Bobigny - 93000	247 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	19/11/2012	33%	Bureaux	13 525	Direct
Axiom	1	Issy-les-Moulineaux - 92130	2-10 rue Marceau	1996	20/12/2012	38%	Bureaux	15 551	Direct
Paris Saint Didier	1	Paris - 75016	16, rue des Belles Feuilles	1990	30/04/2013	25%	Commerces	1 796	Indirect
Albasud Montauban	1	Montauban - 82000	1155, avenue de l'Europe	1994-2012	30/04/2013	25%	Commerces	4 765	Indirect
Géant Valence 2	1	Valence - 26000	Avenue de Romans	1972	30/04/2013	25%	Commerces	7 660	Indirect
Angoulême	1	Champniers 16430	Rue de l'Auvert RN 10	1972	30/04/2013	25%	Commerces	9 392	Indirect
Niort	1	Chauray - 79180	Route de Paris	2012	30/04/2013	25%	Commerces	8 372	Indirect
Albertville	1	Albertville - 73200	70, rue de la Combe de Savoie	NC	30/04/2013	25%	Commerces	9 405	Indirect
Le Malraux	1	Levallois-Perret - 92300	20 avenue André Malraux	1991	10/02/2015	100%	Bureaux	4 414	Direct
Colisée 3 & 4	1	Paris - 75017	12-14, rue Fructidor	2000	13/05/2015	100%	Bureaux	24 437	Indirect
Atrium	1	Boulogne-Billancourt - 92100	6 place Abel Gance	1991	29/10/2015	40%	Bureaux	20 845	Indirect
View	1	Paris - 75020	Rue Paul Meurice	2018	21/12/2015	60%	Bureaux	22 344	Indirect
Ancelle	1	Neuilly-sur-Seine - 92200	2-8, rue d'Ancelle	2014	24/03/2016	25%	Bureaux	17 226	Indirect
ORA	1	Paris - 75017	rue Emile Borel	2018	13/04/2016	25%	Bureaux	24 860	Indirect
PULLMAN Eiffel	1	Paris - 75015	18, avenue de Suffren	1965 - 2014	01/08/2016	100%	Hôtel	23 900	Indirect
Tour Egée	1	Courbevoie - 92671	9-11 allée de l'Arche	1999	22/09/2016	50%	Bureaux	52 027	Indirect
Le Stadium	1	Saint-Denis - 93210	266 avenue du Président Wilson	2003	22/09/2016	50%	Bureaux	19 824	Indirect
Quai d'Orsay	1	Paris - 75007	53 Quai d'Orsay	1933	22/09/2016	50%	Bureaux	9 574	Indirect
Parc d'activités de Gennevilliers	1	Gennevilliers - 92230	86/114 Av. Louis Roche	1980+	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	29 754	Indirect
Parc d'activités de Limonest	1	Limonest - 69760	1 rue des Vergers	1984 - 1992	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	24 501	Indirect
Parc d'activités de l'Isle d'Abeau	1	St-Quentin-Fallavier - 38070	Boulevard de Tharabie	1984 - 1992	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	30 375	Indirect
Parc d'activités de Vitrolles	1	Vitrolles - 13127	Chemin de la Bastide Blanche	1986	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	30 240	Indirect
Parc d'activités de Marseille	1	Marseille - 13009	ZAC de la Soude - Impasse du Paradou	1983 - 1986	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	17 765	Indirect
Saint-Mandé (VEFA)	1	Saint-Mandé - 94160	2 avenue Pasteur	en cours	27/06/2017	50%	Bureaux	20 653	Direct
Vivacity	1	Paris - 75012, France	151 - 155 Rue de Bercy	NC	27/06/2017	100%	Bureaux	22 507	Indirect
Parc Avenue	1	Paris - 75013	82-90 avenue de France	2007	27/07/2017	45%	Bureaux/ Commerces	14 672	Indirect
Les Docks Marseille	1	Marseille - 13002	10 place de la Joliette	1858 - 2015	29/09/2017	50%	Bureaux/ Commerces	62 653	Indirect

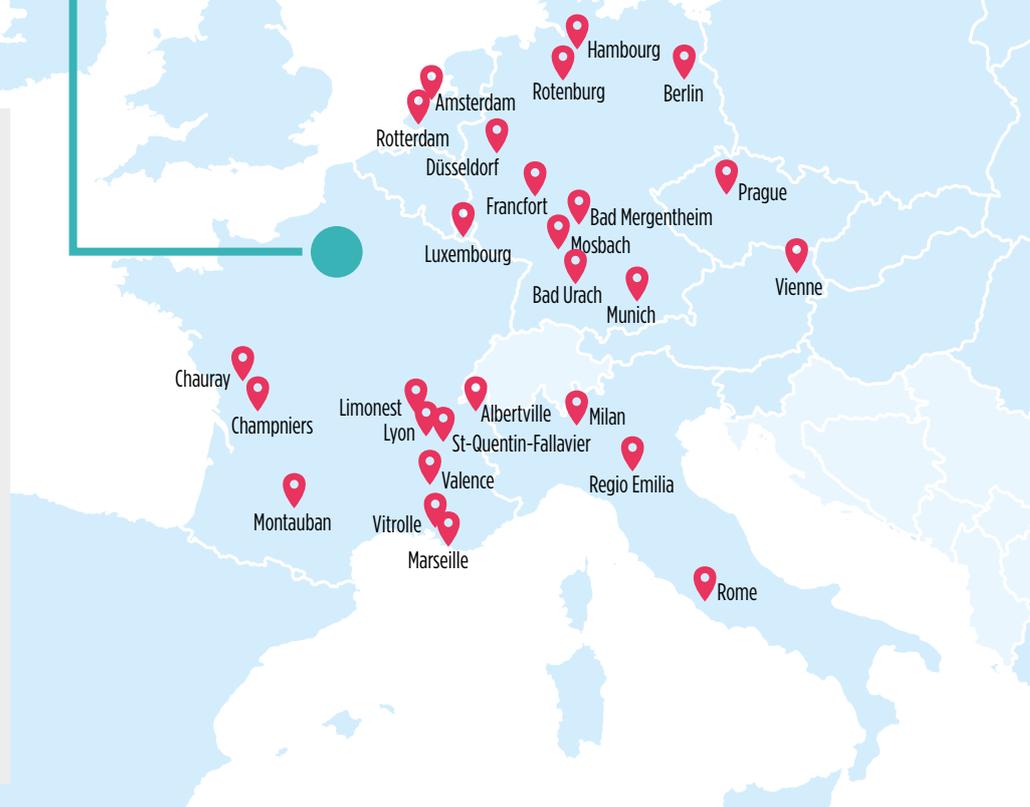
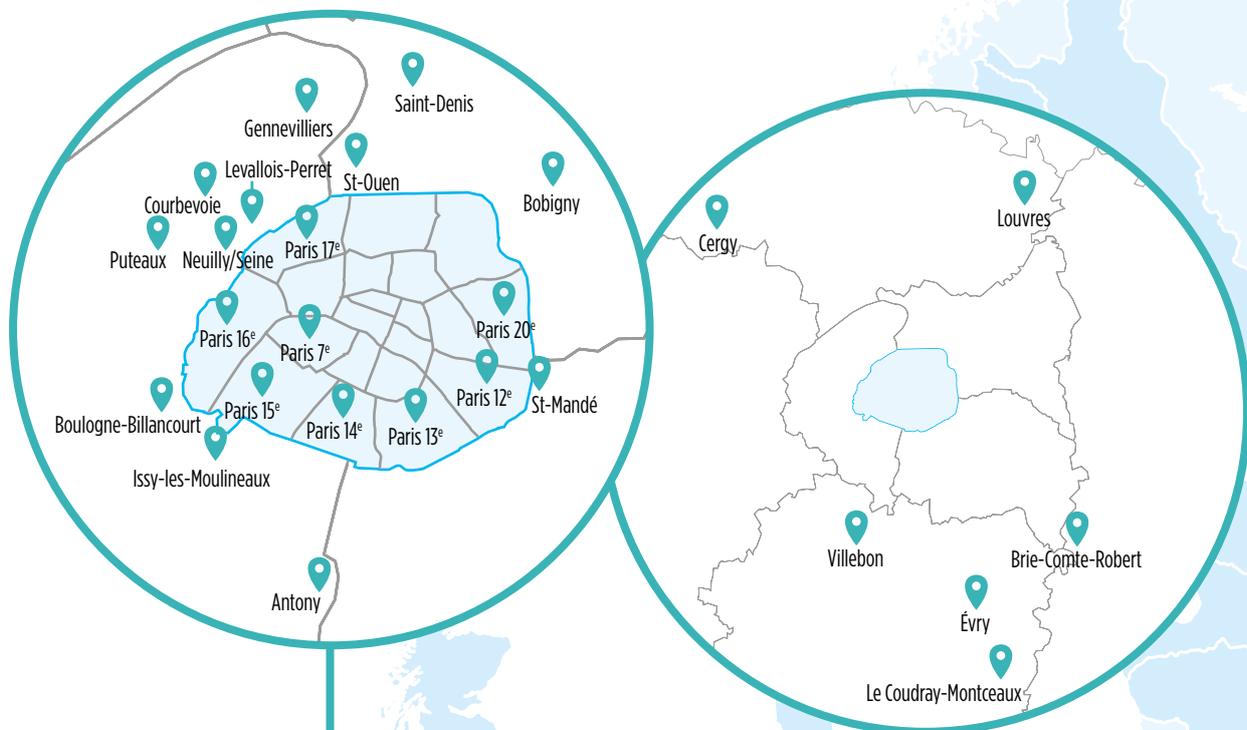
Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
Evidence B & A (VEFA)	2	Saint-Ouen - 93400	ZAC des Docks	en cours	19/10/2017	24%	Bureaux	35 547	Indirect
Cœur Défense	1	Courbevoie - 92400	5-7 place de la Défense	2001	30/10/2017	20%	Bureaux	182 760	Indirect
Tour Hekla (VEFA)	1	Puteaux - 92800	Rose de Cherbourg	en cours	13/12/2017	44%	Bureaux	75 876	Indirect
Lot 103 - Les Docks	1	Marseille 13002	10 place de la Joliette	2018	15/03/2018	100%	Commerces	65	Direct
Antony	1	Antony - 92160	ZA Antonypole	1988 - 1994	15/01/2019	47%	Parcs d'activités	38 351	Indirect
Cergy	1	Cergy - 95000	Parc d'activité de l'Horloge	1985 - 2006	16/01/2019	47%	Parcs d'activités	34 316	Indirect
Evry	1	Evry - 91003	ZA de la petite Montagne	2016	17/01/2019	47%	Parcs d'activités	30 930	Indirect
Villebon	1	Villebon - 91140	ZA Courtaboeuf	1977 - 2002	18/01/2019	47%	Parcs d'activités	86 647	Indirect
Tour Majunga	1	Puteaux - 92800	10 Rue Delarivière Lefoullon	2014	15/07/2019	8%	Bureaux	67 036	Indirect
Brie (VEFA)	1	Brie-Comte-Robert - 77170	Zac du Haut des Près	en cours	15/07/2019	50%	Parcs d'activités	36 000	Indirect
Coudray (VEFA)	1	Le Coudray-Montceaux - 91830	11 Rue des Haies Blanches	en cours	16/07/2019	50%	Parcs d'activités	52 312	Indirect
Louvres (VEFA)	1	Louvres - 95380	Zac de la Butte aux bergers	en cours	17/07/2019	50%	Parcs d'activités	28 162	Indirect
Westbridge	1	Levallois-Perret - 92300	194 avenue Anatole France	en cours	20/10/2019	19%	Bureaux	28 000	Indirect
Tango	28	Lyon - 69000	Multiple	NC	27/12/2019	19%	Commerces/Bureaux	71 744	Indirect
Allemagne									
ConventParc	1	Hambourg - 20355	Amelungstrasse 8 / Fuhrentwiete 10	2006	03/01/2013	100%	Bureaux	9 826	Direct
Atelier	1	Munich - 81739	Rosenheimer Strasse 141	2012	22/04/2013	100%	Bureaux	5 363	Direct
NierdernStrasse	1	Hambourg - 20095	Niederstrasse 10	1926	30/12/2013	100%	Bureaux/Commerces	4 266	Direct
Silizium	1	Düsseldorf - 40549	Hansaallee 203	2014	06/01/2014	51%	Bureaux	14 314	Indirect
Square 41	1	Francfort - 60329	Mainzer Landstrasse 41	1993	31/12/2014	94%	Bureaux	7 213	Indirect
88 north	1	Munich - 80992	Riesstrasse 16	2014	21/05/2015	95%	Bureaux/Commerces	48 324	Indirect
Nord 1	1	Francfort - 60327	Europa Allee 12-22	2010	29/10/2015	90%	Bureaux	23 151	Indirect
THA 50	1	Francfort - 60486	Theodor-Heuss-Allee 50	2003 - 2004	15/02/2016	51%	Bureaux	31 889	Indirect
Bad Urach	1	Bad Urach - 72574	Seilerweg 2 + 4	2013	09/06/2016	94%	Bureaux/Commerces	5 634	Indirect
Rotenburg	1	Rotenburg - 36199	Waldweg 5	2013	09/06/2016	94%	Commerces	8 696	Indirect
Mosbach	1	Mosbach - 74821	Gartenweg - An der Bachmühle 5	2015	09/06/2016	94%	Bureaux/Commerces	7 785	Indirect
Bad Mergentheim	1	Bad Mergentheim - 97980	Johann-Hammer-Strasse 1 + 23	2013	05/07/2016	94%	Commerces	15 476	Indirect
Rocket Tower	1	Berlin - 10969	Charlottenstrasse 4	1960 - 1990	01/02/2017	51%	Bureaux/Commerces	28 000	Indirect
Telekom Campus	1	Hambourg - 22297	Überseering 2	2016	31/03/2017	50%	Bureaux	32 978	Indirect
Allianz	1	Hambourg - 22297	Kapstadtring 2	1966-1968	28/04/2017	50%	Bureaux	41 256	Indirect
Schillerhaus	1	Frankfurt am Main - 60313	Schillerstrasse 18-22	2003	15/03/2019	100%	Bureaux	12 709	Indirect
Brooktorkai	1	Hambourg - 20457	Brooktorkai 20	2010	16/03/2019	100%	Bureaux	15 017	Indirect

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
Valentinshof	1	Hambourg - 20355	Caffamacherreihe 8-10	2000	17/03/2019	100%	Bureaux	17 681	Indirect
BBW 1 & 2	2	Francofort - 60487	Gräfsstrasse 103-109 / Wildunger Strasse 7-9	2000	31/01/2018	10%	Bureaux	36 930	Indirect
Pays-Bas									
Atrium	3	Amsterdam - 1077 ZX	Strawinskylaan 3001	1970 - 2017	31/10/2017	25%	Bureaux	59 044	Indirect
The Cloud	1	Amsterdam - 1097 DP	Meester Treublaan 7	1983 - 2017	15/12/2017	51%	Bureaux	23 807	Indirect
Ink Hotel	1	Amsterdam - 1097 DP	Nieuwezijds Voorburgwal 67	1900 - 2015	08/11/2018	100%	Hotel	5 400	Indirect
Allianz Tower Rotterdam (VEFA)	1	Rotterdam - 3072	Coolsingel 120	1991 - 2020	27/11/2019	100%	Bureaux	19 019	Indirect
Autriche									
Solaris	1	Vienne - 1030	Karl-Farkas-Gasse 22	2008	15/01/2016	100%	Bureaux	10 215	Indirect
QBC	1	Vienne - 1100	Canettistrasse 6-8	2017	08/06/2017	100%	Hôtel	27 300	Indirect
Luxembourg									
Espace Pétrusse	1	Luxembourg - 2628	24-26 Bvd d'Avranches	2007	22/09/2016	100%	Bureaux	20 224	Indirect
République Tchèque									
Praha City Center	1	Prague 1	Klimentska 46	1996	31/01/2018	100%	Bureaux/Commerces	17 652	Indirect

Participations

Entité	Nombre d'immeubles	Localisation	Mode de détention réglementaire	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²
I Petali	1	Reggio Emilia - 42122, Italie	Participation	31/03/2016	21%	Commerces	27 900
De Rotterdam	1	Rotterdam - 3072, Pays-bas	Participation	02/06/2016	30%	Bureaux/Commerces/Hôtel	89 100
IMMO CARE	67	France	Participation	29/07/2016	24%	Santé	548 277
Alba	3	Berlin et Cottbus, Allemagne	Fonds ou équivalent	31/12/2014	36%	Bureaux/Commerces/Hôtel	67 603
FWP	44	France	Fonds ou équivalent	30/12/2011	7%	Commerces	295 746
Realitni	7	Prague, République tchèque	Fonds ou équivalent	31/12/2015	19%	Commerces	55 000
Nexus 2	2	Milan et Rome, Italie	Fonds ou équivalent	20/02/2018	100%	Bureaux/Commerces	7 905

Présence géographique en Europe



2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2019

Raison sociale	% de détention au 31/12/2019	% de détention au 31/12/2018	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2019	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2019	Activité de la filiale
SH18	100,00%	100,00%	42 420 €	43 037 909 €	1 112 633 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
SHTE	100,00%	100,00%	99 981 €	13 500 000 €	-440 860 €	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	24,73%	24,73%	100 369 263 €	10 223 706 €	2 974 167 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	6,53%	6,53%	169 418 816 €	24 529 810 €	16 235 714 €	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00%	40,00%	11 474 600 €	8 993 531 €	2 825 264 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00%	60,00%	13 862 000 €	0 €	4 861 465 €	Détention de l'immeuble VIEW
SCI AI HELIOS MASSY	51,00%	51,00%	12 700 000 €	6 518 358 €	46 033 861 €	Détention de l'immeuble Hélios
SCI OMEGA 16	25,00%	25,00%	78 800 000 €	12 884 344 €	3 343 625 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00%	25,00%	13 000 000 €	10 315 205 €	5 439 133 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	24,24%	24,24%	251 564 775 €	53 128 175 €	26 917 431 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
SASU Colpro	100,00%	100,00%	1 €	0 €	-602 336 €	Détention de Colisée PropCo SAS
Colisée PropCo SAS	100,00%	100,00%	1 767 000 €	11 303 540 €	372 899 €	Détention de l'immeuble Colisée III & IV
SCI SEO	50,00%	50,00%	50 547 600 €	41 785 476 €	13 048 272 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34%	21,34%	35 298 113 €	0 €	2 918 855 €	Détention des commerces I PETALI
OPCIMMO HoldCo	100,00%	100,00%	19 845 065 €	0 €	-694 126 €	Détention de DefoeCourt PropCo
SCI Uberseering	50,00%	50,00%	11 068 000 €	8 316 472 €	2 078 942 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92%	94,92%	99 956 €	3 597 530 €	1 484 080 €	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84%	94,84%	103 093 €	1 674 992 €	148 096 €	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,76%	94,76%	705 749 €	2 416 462 €	125 489 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85%	94,85%	126 705 €	1 610 747 €	-16 041 €	Détention du parc d'activités de l'Isle d'Abeau
SAS Red Park Limonest	94,86%	94,86%	115 856 €	1 977 217 €	258 835 €	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	100,00%	100,00%	369 450 €	15 160 277 €	7 215 141 €	Détention de l'immeuble Vivacity
SCI Parc Avenue	45,00%	45,00%	11 393 000 €	7 669 584 €	3 168 623 €	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00%	50,00%	581 406 €	9 384 811 €	-9 460 203 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50%	23,50%	9 361 000 €	494 319 €	-589 994 €	Détention de la VEFA Evidence
SCI HoLD	20,00%	20,00%	154 481 357 €	59 095 493 €	17 050 191 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00%	44,00%	20 920 000 €	0 €	-475 605 €	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	100,00%	0,00%	ND	ND	ND	Détention Allianz Tower Rotterdam
SCI Antony 501	94,80%	0,00%	487 580 €	5 154 643 €	182 448 €	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	94,80%	0,00%	490 240 €	3 671 998 €	-30 042 €	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	94,80%	0,00%	1 015 879 €	7 763 634 €	1 523 979 €	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	94,80%	0,00%	2 174 901 €	8 324 187 €	-743 560 €	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ARELI	50,00%	0,00%	4 895 660 €	520 228 €	-26 918 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00%	0,00%	ND	ND	ND	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00%	0,00%	ND	ND	ND	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00%	0,00%	ND	ND	ND	Détention du Portefeuille TANGO
SCI West Bridge	19,42%	0,00%	12 188 420 €	2 341 211 €	3 807 978 €	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00%	100,00%	215 000 000 €	4 790 122 €	1 108 177 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
Immo Invest HoldCo	100,00%	100,00%	9 648 201 €	7 936 409 €	3 246 626 €	Détention de Ennis S.A.R.L., Lux, BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALITNI
BOC Frankfurt Management Sàrl	51,00%	51,00%	25 000 €	8 499 754 €	1 020 454 €	Détention de l'immeuble THA 50

Raison sociale	% de détention au 31/12/2019	% de détention au 31/12/2018	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2019	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2019	Activité de la filiale
Square 41 Sàrl	94,90%	94,90%	12 500 €	1 863 170 €	-267 291 €	Détention de l'immeuble Square 41
Silizium PropCo	51,00%	51,00%	478 350 €	3 387 617 €	-318 433 €	Détention de l'immeuble Silizium
North I Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500 €	0 €	-1 160 059 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500 €	0 €	-1 161 823 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
<i>Riesstrasse 16 GmbH</i>	94,90%	94,90%	35 000 €	10 934 352 €	2 931 082 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	212 099 €	1 796 104 €	199 707 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	226 784 €	2 517 551 €	178 721 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	350 262 €	1 559 902 €	-189 164 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	160 967 €	798 655 €	118 145 €	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45%	19,45%	ND	ND	ND	Détention d'immeubles en République Tchèque
SCS ALBA	36,53%	36,53%	26 837 154 €	5 601 546 €	3 410 957 €	Détention d'immeubles en Allemagne
Immo Invest HoldCo 2	100,00%	100,00%	21 581 097 €	4 877 016 €	-4 290 442 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany, Immo UK, Immo Austria 1, Immo Austria 2, Immo Finland et Immo Netherlands, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomangement GmbH
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00%	100,00%	10 000 000 €	7 552 306 €	2 985 820 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 Sàrl	90,00%	90,00%	1 660 095 €	7 651 189 €	1 085 353 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo UK	100,00%	100,00%	9 990 288 €	578 083 €	-1 217 983 €	Détention de Immo UK Westferry Circus, Immo UK Admiral Cardiff, Immo UK Equinox Glasgow et Fenchurch Place HoldCo S.A.R.L.
<i>Immo UK Westferry Circus</i>	100,00%	100,00%	4 498 023 €	-715 874 €	-6 071 679 €	Détention de l'immeuble Westferry Circus
<i>Fenchurch Place HoldCo Sàrl</i>	95,00%	95,00%	12 256 €	5 310 470 €	-1 345 12714 €	Détention de Eastgate Holdings Limited
Eastgate Holdings Limited	100,00%	100,00%	0 €	0 €	0 €	Détention de l'immeuble Fenchurch Place
Immo Austria 1	100,00%	100,00%	12 000 €	0 €	-17 205 €	Détention de Immo Austria Solaris et KG Florido Tower
<i>Immo Austria Solaris</i>	100,00%	100,00%	12 500 €	0 €	-23 533 €	Détention de KG Solaris
<i>KG Solaris</i>	100,00%	100,00%	100 010 €	1 984 573 €	964 728 €	Détention de l'immeuble Solaris
Immo Finland	100,00%	100,00%	12 500 €	ND	5 938 840 €	Détention de Kiintestö OY Duetto, Kiintestö OY Alberga B et Kiintestö OY Alberga C
<i>Kiintestö OY Alberga B</i>	100,00%	100,00%	8 800 000 €	1 133 890 €	-82 082 €	Détention de l'immeuble Alberga B
<i>Kiintestö OY Alberga C</i>	100,00%	100,00%	8 802 500 €	1 115 353 €	-78 025 €	Détention de l'immeuble Alberga C
Immo Austria QBC Sàrl	100,00%	100,00%	1 161 150 €	2 101 802 €	-224 461 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomangement GmbH	100,00%	100,00%	35 000 €	86 429 €	-9 363 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
<i>QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG</i>	100,00%	100,00%	8 271 €	5 643 260 €	948 991 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00%	100,00%	2 776 600 €	10 734 201 €	-3 965 325 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 Sàrl, Atrium Holding, Cloud Office Holding, Praha City Center SRO, Gerecore, Immo Germany Nord 1 et Almudena
De Rotterdam PropCo Lux	30,00%	30,00%	12 680 €	22 183 519 €	860 621 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum Sàrl	51,00%	51,00%	12 500 €	7 825 096 €	-554 939 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 Sàrl	50,00%	50,00%	1 625 000 €	5 355 189 €	-489 409 €	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding	25,00%	25,00%	ND	ND	ND	Détention de l'actif Atrium
Cloud Office Holding B.V.	51,00%	51,00%	43 597 419 €	3 963 775 €	-2 637 729 €	Détention de Mister T Investment
<i>Mister T Investment</i>	100,00%	100,00%	12 500 €	7 126 434 €	3 352 982 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Praha City Center S.R.O	100,00%	100,00%	4 365.08	4 814 459.15	-2 237 197.04	Détention de l'immeuble Praha City Center
Gerecore	100,00%	100,00%	0 €	ND	ND	Détention de BBW HoldCo et d'Immo Germany Nord 1

Raison sociale	% de détention au 31/12/2019	% de détention au 31/12/2018	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2019	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2019	Activité de la filiale
BBW HoldCo	10,00%	10,00%	2 405 556 €	0 €	ND	Détention de BBW 1 Sarl et BBW 2 Sarl
BBW 1 Sarl	100,00%	100,00%	12 500 €	ND	ND	Détention de BBW 1
BBW 2 Sarl	100,00%	100,00%	12 500 €	ND	ND	Détention de BBW 2
Immo Germany Nord 1 Sarl	10,00%	90,00%	1 660 095 €	5 785 980 €	905 271 €	Détention de Nord 1
Almudena Holding	100,00%	100,00%	5 012 000 €	ND	2 447 360 €	Détention d'Accor Invest
Immo Invest HoldCo 5	100,00%	100,00%	12 597 660 €	6 695 863 €	812 404 €	Détention de la PropCo Ink
PropCo INK	100,00%	100,00%	2 618 060 €	2 906 880 €	-1 493 070 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco Sarl	100,00%	100,00%	3 793 285 €	3 570 317 €	-5 443 217 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco Sarl	100,00%	100,00%	3 238 204 €	3 551 648 €	-862 929 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco Sarl	100,00%	100,00%	3 020 416 €	2 849 131 €	-878 930 €	Détention Brooktorkai

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

Néant.

4. Acquisitions

Afin d'accompagner la croissance du Fonds en 2019, un programme d'investissement en immobilier d'entreprise a été mis en œuvre et a permis au Fonds de respecter les ratios réglementaires.

Liste des immeubles acquis par OPCIMMO en 2019 soit directement soit indirectement (par acquisition de parts de sociétés) :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
France									
Antony	1	Antony - 92160	ZA Antynypole	1988 - 1994	15/01/2019	47%	Parcs d'activités	38 351	Indirect
Cergy	1	Cergy - 95000	Parc d'activité de l'Horloge	1985 - 2006	16/01/2019	47%	Parcs d'activités	34 316	Indirect
Evry	1	Evry - 91003	ZA de la petite Montagne	2016	17/01/2019	47%	Parcs d'activités	30 930	Indirect
Villebon	1	Villebon - 91140	ZA Courtaboeuf	1977 - 2002	18/01/2019	47%	Parcs d'activités	86 647	Indirect
Tour Majunga	1	Puteaux - 92800	10 Rue Delarivière Lefoullon	2014	15/07/2019	8%	Bureaux	67 036	Indirect
Brie (VEFA)	1	Brie-Comte-Robert - 77170	Zac du Haut des Prés	en cours	15/07/2019	50%	Parcs d'activités	36 000	Indirect
Coudray (VEFA)	1	Le Coudray-Montceaux - 91830	11 Rue des Haies Blanches	en cours	16/07/2019	50%	Parcs d'activités	52 312	Indirect
Louvres (VEFA)	1	Louvres - 95380	Zac de la Butte aux bergers	en cours	17/07/2019	50%	Parcs d'activités	28 162	Indirect
Westbridge	1	Levallois-Perret - 92300	194 avenue Anatole France	en cours	20/10/2019	19%	Bureaux	28 000	Indirect
Tango	28	Lyon - 69000	Multiple	NC	27/12/2019	19%	Commerces/ Bureaux	71 744	Indirect
Allemagne									
Schillerhaus	1	Frankfurt am Main - 60313	Schillerstrasse 18-22	2003	15/03/2019	100%	Bureaux	12 709	Indirect
Brooktorkai	1	Hambourg - 20457	Brooktorkai 20	2010	16/03/2019	100%	Bureaux	15 017	Indirect
Valentinshof	1	Hambourg - 20355	Caffamacherreihe 8-10	2000	17/03/2019	100%	Bureaux	17 681	Indirect
Pays Bas									
Allianz Tower Rotterdam (VEFA)	1	Rotterdam - 3072	Coolsingel 120	1991 - 2020	27/11/2019	100%	Bureaux	19 019	Indirect

Présentation synthétique des principales acquisitions de 2019

Tour Majunga - Puteaux



Date d'acquisition : 15/07/2019
Année de construction : 2014
Pourcentage : 8 %
Surface totale : 67 036 m²
Affectation : Bureaux

Description de l'activité :

Réalisée par l'architecte Jean-Paul Viguier et inauguré en 2014, la tour Majunga est un actif emblématique du quartier de la Défense. Sa hauteur de 195 mètres la classe parmi les plus hauts édifices français. Le bâtiment propose de nombreux services comme un parking de 271 places, 5 restaurants, un supermarché, une cafétéria, un auditorium, une terrasse, un centre de fitness et une conciergerie. Majunga est la 1ère tour de la Défense offrant des espaces extérieurs à chaque étage (loggia ou balcon), un ouvrant de confort toutes les deux trames.

L'immeuble dispose d'une localisation idéale à seulement 700 m du métro Esplanade de la Défense sur la ligne 1.

La tour Majunga est labélisée HQE «excellent», BREEAM "excellent" et BBC.

Elle a également obtenu le passeport bâtiment durable de Certivéa et le BREEAM Awards 2012 dans la catégorie internationale. Majunga est entièrement louée à 2 locataires de 1^{er} rang ; Deloitte et AXA Investment Managers.

Westbridge - Levallois-Perret



Date d'acquisition :20/10/2019
Année de construction :en cours
Pourcentage :19 %
Surface totale :28 000 m²
Affectation : Bureaux

Description de l'activité :

West Bridge est un immeuble de bureaux répartis sur 8 étages. Il est situé sur l'axe majeur de Levallois-Perret, au cœur du croissant ouest. L'immeuble a été construit en 1992 et fait actuellement l'objet de restructurations lourdes qui prendront fin en 2020. Il sera composé de 4 000 m² de terrasses, jardins et rooftop offrant une vue à 360 degrés. De plus, il disposera de 2 restaurants, dont l'un situé au 8^{ème} étage, profitant d'une vue panoramique. Pour le confort des salariés, 325 places de parking de voitures, 67 places de motos et environ 100 places de parking de vélos seront disponibles. Il sera entièrement loué à la société WPP, une agence de communication internationale pour un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) de 12 ans fermes. West Bridge sera certifié WELL GOLD 2015, HQE Excellent et BREEAM Excellent lors de la livraison prévue fin 2020.

Allianz Tower - Rotterdam



Date d'acquisition : 27/11/2019
Année de construction : 1991 - 2020
Pourcentage : 100 %
Surface totale : 19 019 m²
Affectation :Bureaux

Description de l'activité :

“One Twenty - Allianz Tower” est un immeuble de bureaux de 20 étages. Situé au cœur du quartier d'affaires de Rotterdam, il bénéficie d'un emplacement idéal. La station de métro BEURS, au pied de l'immeuble, permet de rejoindre en moins de 10 minutes Rotterdam Central Station, la gare principale de la ville. Un bail long terme a été signé avec l'entreprise Allianz, pour la totalité de l'immeuble qui fait actuellement l'objet d'une rénovation et devrait être livré au locataire en juin 2020. Il disposera de 207 places de parking en sous-sol, un auditorium et un restaurant d'entreprise. L'immeuble bénéficiera d'un label énergie “class A” et climate “class B”.

TOP 3 : Schillerhaus, Brooktorkai, Valentinshof



Date d'acquisition : entre le 15/03 et le 17/03/2019
Année de construction : de 2000 à 2010
Pourcentage : 100 %
Surface totale : 45 407 m²
Affectation : Bureaux

Description de l'activité :

“Top 3” est un portefeuille de trois actifs de bureaux Core situés dans 2 des 5 principales villes allemandes. Les SCPI ont fait l'acquisition des immeubles de bureaux situés à Hambourg (Brooktorkai et Valentinshof) et à Francfort (Schillerhaus).

Construits entre 2000 et 2010, les actifs profitent d'un emplacement privilégié au sein des quartiers d'affaires des deux métropoles allemandes.



5. Cessions

Le Fonds a terminé en janvier la cession de ses actifs au Royaume-Uni. Il a également cédé différents actifs en France et en Finlande sur la fin de l'année 2019.

Liste des immeubles cédés par OPCIMMO en 2019 soit directement soit indirectement (par cession de parts de sociétés) :

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	Date de cession	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
France									
Helios	Massy - 91300	25 avenue Carnot	2011	20/12/2012	20/12/2020	51%	Bureaux	16 041	Indirect
Tryalis	Montreuil - 93100	9 - 11 rue de Rosny	2011	12/06/2013	20/12/2020	100%	Bureaux	5 480	Direct
Finlande									
Alberga B	Espoo - 02600	Bertel Jungin aukio 7	2012	15/01/2016	15/11/2019	100%	Bureaux	5 595	Indirect
Alberga C	Espoo - 02600	Bertel Jungin aukio 5	2013	15/01/2016	15/11/2019	100%	Bureaux	5 451	Indirect
Royaume-Uni									
Westferry Circus	Londres - E14 4 HE	11 Westferry Circus	2001 - 2012	30/11/2015	18/01/2019	100%	Bureaux	13 312	Indirect
Fenchurch Place	Londres - EC3	8 Fenchurch Place	1986	17/06/2016	18/01/2019	95%	Bureaux	8 776	Indirect

6. Gestion locative

Contentieux en cours¹ :

- Dans l'immeuble 88 North, Riesstraße 16, Munich, réclamation auprès du promoteur d'une partie du loyer impayé et frais d'expertise technique en raison de malfaçons dans le centre de remise en forme pour 632 K€.
- Dans l'immeuble Convent Parc, Amelungstrasse 8 / Fuhlentwiete 10, Hambourg, réclamation du remboursement de travaux d'amélioration au locataire de la crèche pour 193 K€.
- Dans l'immeuble Silizium, Hansaallee 203, Düsseldorf, procédure judiciaire contre le constructeur pour la réclamation d'une partie du loyer impayé par le locataire en raison d'ascenseurs défectueux pour 785 K€.
- Dans l'immeuble Allianz, Hambourg, réclamation d'une partie du loyer impayé pour 638 K€ au locataire.
- Dans l'hôtel Ibis/Novotel, Canettistraße 6-8, Vienne en Autriche, réclamation auprès du constructeur d'une partie du loyer impayé et frais d'expertise technique en raison de malfaçons des douches pour 300 K€.
- Dans l'immeuble Helios, Massy, drainage des venues d'eau extérieures pour 327,5 K€.

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

Les principaux baux signés en 2019 :

Durant l'exercice 2019 42 baux ont été signés pour une surface totale de 18 942 m² et un montant de 5 692 K€ dont les principaux ci-dessous :

Immeuble	Ville	Adresse	Surface (m ²)	Type	Date d'effet	Loyer annuel (en quote-part)
Cœur Défense	Courbevoie	5-7 esplanade de la Défense 92400	668	Bureaux	01/10/2019	372 K€
Cœur Défense	Courbevoie	5-7 esplanade de la Défense 92400	638	Bureaux	01/12/2019	332 K€
Cœur Défense	Courbevoie	5-7 esplanade de la Défense 92400	425	Bureaux	01/09/2019	241 K€
Helios	Massy	25 av Carnot 91300	1 534	Bureaux	01/04/2019	415 K€
Tour Egée	Courbevoie	9-11 allée de l'Arche 92400	700	Bureaux	15/07/2019	326 K€
Tour Egée	Courbevoie	9-11 allée de l'Arche 92400	700	Bureaux	01/08/2019	322 K€
Square 41	Frankfurt	Mainzer Landstrasse 41	431	Bureaux	01/05/2019	143 K€
Brooktorkai	Hambourg	Brooktorkai 20	292	Bureaux	01/07/2019	115 K€

Les principaux travaux en 2019

Immeubles	Adresse	Ville	Pays	Nature	Montant (en quote-part)
Cergy	17-21 rue du petit Albi 95800	Cergy	France	Maintien de Veoneer	950 000 €
Les Docks Marseille	10 Place de la Joliette 13002	Marseille	France	Travaux de raccordement dans le cadre du projet Thassalia (centrale géothermique marine)	800 000 €
Les Docks Marseille	10 Place de la Joliette 13002	Marseille	France	Rénovation locaux de la CUMPM (13 500 m ²)	800 000 €
Cœur Défense	5-7 esplanade de la Défense 92400	Courbevoie	France	Rénovation des plateaux	638 600 €
De Rotterdam	Wilhelminakade	Rotterdam	Pays-bas	Rénovation plateaux de bureaux pour la location avec la société Mendix	627 000 €
Les Docks Marseille	10 Place de la Joliette 13002	Marseille	France	CVC Atrium : raccordement totale au projet Thassalia ou autre solution technique à étudier	590 000 €
Valentinshof	Caffamacherreihe 8-10	Hambourg	Allemagne	Réaménagement de la surface de bureaux	397 000 €
Cœur Défense	5-7 esplanade de la Défense 92400	Courbevoie	France	Système de sécurité incendie	297 000 €
Cœur Défense	5-7 esplanade de la Défense 92400	Courbevoie	France	Levée de réserves sur ouvrants de désenfumage	295 200 €
Cœur Défense	5-7 esplanade de la Défense 92400	Courbevoie	France	Postes livraison et transformateurs	226 000 €
Rocket Tower	Charlottenstraße 4	Berlin	Allemagne	Remplacement du système de stationnement palettisé	119 340 €
THA 50	Theodor Huess Allee 50	Francfort	Allemagne	Remplacement des détecteurs de fumée et d'incendie	114 750 €
De Rotterdam	Wilhelminakade	Rotterdam	Pays-Bas	Rénovation des plateaux de bureau (Sentia)	77 700 €
BBW	Gräfstraße 103-109 / Wildunger Straße 7-9	Francfort	Allemagne	Rénovation de l'étanchéité de la toiture	44 000 €
BBW	Gräfstraße 103-109 / Wildunger Straße 7-9	Francfort	Allemagne	Rénovation des ascenseurs	37 000 €

Retards éventuels sur travaux

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

Installations classées

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

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

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

C. Patrimoine financier

Poche Allocation

En 2019, l'ensemble des poches de valeurs mobilières d'OPCIMMO ont contribué à la performance – les actions foncières cotées, le crédit, et la poche d'allocation. Cette dernière affiche une performance de 2,51 % sur l'année.

Après une fin 2018 chahutée, nous avons débuté l'année 2019 avec une allocation défensive, constituée de 9 % d'actions, dont 7 % de foncières cotées. Les banques centrales faisant preuve de souplesse, nous avons renforcé notre allocation aux actions (principalement européennes) pour la porter à 11 % fin janvier, et avons réduit notre sensibilité obligataire. Dans un contexte de rebond rapide des marchés, nous avons ensuite pris nos bénéfices, et avons abaissé l'exposition aux actions à 7 %. L'actualité géopolitique chargée – notamment la hausse des tensions commerciales entre la Chine et les Etats-Unis – a soufflé le chaud et le froid sur les marchés financiers à partir du printemps 2019, ce qui nous a amené à continuer à réduire notre risque. Nous avons ainsi abaissé notre exposition aux foncières à 4 %, et avons vendu l'intégralité de nos actions hors foncières. Nous avons également abaissé le niveau de risque de nos placements obligataires. Nous avons continué à prendre nos profits sur les foncières après l'été, en raison de la bonne tenue de ces dernières. Vers la fin de l'année, nous sommes revenus vers les foncières, les marchés n'anticipant pas de forte remontée des taux d'intérêt en zone euro en 2020.

Sur l'année 2019, les actions ont beaucoup bénéficié des politiques monétaires accommodantes des grandes banques centrales. Malgré une amélioration récente, les bénéfices des entreprises sont très probablement dans la phase finale du cycle, et un rebond du commerce mondial est nécessaire pour qu'ils continuent à croître en 2020. Les marges, qui ont été le facteur clef soutenant les bénéfices tout au cours de ce cycle, sont désormais sous pression en raison d'une hausse des coûts salariaux, et, pour les entreprises américaines, de leur endettement important. La propagation de l'épidémie de coronavirus en dehors de Chine pourrait par ailleurs peser sur le sentiment des opérateurs. Dans ce contexte, la volatilité des actions pourrait augmenter, avec un effet sur les foncières cotées. Les marchés obligataires devraient rester portés par des banques centrales accommodantes, des taux de défaillances très bas, et par une rareté des obligations. Dans ce contexte, OPCIMMO devrait poursuivre une politique d'investissement prudente sur sa poche de valeurs mobilières tout en recherchant des opportunités de renforcer son exposition au sous-jacent immobilier.

Poche Obligataire

L'année 2019 a été particulièrement positive pour le crédit, marquée par un marché primaire record, un fort resserrement de spreads et une surperformance de l'ensemble des segments crédit. Cette évolution s'est faite sur fond de ralentissement de l'environnement économique mondial, de rhétorique plus accommodante des banques centrales, et de réduction du bruit politique – lié en grande partie au Brexit et aux tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine. La volatilité des obligations d'Etat a sensiblement augmenté au cours des troisièmes et quatrièmes trimestres tandis que le crédit a continué de performer, porté par la perspective de taux durablement bas et la recherche de rendement par les investisseurs (notamment illustrée par les flux fortement positifs sur la classe d'actifs), et la reprise en novembre du programme de rachat de la BCE. La forte performance du crédit au cours du T4 a toutefois été en partie contrebalancée par l'effet taux, les rendements souverains faisant le chemin inverse de celui observé au cours des 9 premiers mois de l'année.

Dans l'ensemble, le Crédit Euro Investment Grade se resserre sur l'année de 59bps, les spreads passant de 152 à 93 bps. C'est le principal facteur expliquant la performance positive de la poche Obligations en 2019. Les investissements portent toujours très majoritairement sur des obligations Crédit libellées en Euro et de catégorie de notation 'Investment Grade', même si nous avons introduit quelques titres de catégorie de notation 'High Yield' sur la fin d'année (moins de 5 %).

La duration taux a eu un impact marginal, dans la mesure où cette dernière est restée très faible tout au long de l'année, en fluctuant entre 0.15 et 0.50. Les couvertures ont été mises en place sur des swaps de taux et des contrats Futures allemands. Sur la courbe, nous avons surtout couvert les maturités les plus longues (5 ans et au-delà). Enfin, par pays, nous avons conservé quelques positions longues sur l'Espagne, le Portugal, et l'Italie.

La performance de la poche obligataire a été de 2,92 % en 2019.

Poche Actions

Le contexte a été favorable à l'immobilier : croissance en ralentissement, mais positive, avec une inflation contenue ; baisse des taux d'intérêt et politique des Banques Centrales accommodante. Le marché de l'immobilier direct a été bien orienté ; les investisseurs de long terme ont recherché des actifs offrant un rendement attractif avec une bonne visibilité sur les cashflows. Les cours des foncières ont progressé de 28,5 % en euro et de 26,3 % après couverture des devises non euro (indice FTSE EPRA developed Europe, dividendes nets réinvestis) en surperformance par rapport aux actions européennes en hausse de 26 % en euro (indice MSCI). Par zone géographique, la zone euro progresse de 19,7 %, l'Europe continentale de 25 % en euro, et le Royaume-Uni de 30,6 % en livre sterling grâce à l'accord trouvé concernant le Brexit au dernier trimestre. Par type d'actifs, la meilleure performance revient aux entrepôts en hausse de plus de 50 %, puis aux bureaux en Suède, Suisse, Allemagne, et France. Les foncières de logement ont progressé de 17 % ; la mise en place d'une législation de "gel des loyers" à Berlin a pesé à partir de juin. Les foncières de centres commerciaux, ont baissé au cours du premier semestre, puis ont rebondi et fini l'année en hausse de 11 %.

Dans le portefeuille, concernant les foncières, les sociétés détenant des actifs offrant de la croissance locative ont été privilégiées : foncières de bureaux en Europe Continentale, actifs industriels et logistiques, actifs de santé, logements étudiants. En Allemagne, les positions dans les foncières de logement les plus présentes à Berlin ont été allégées au premier semestre. Les foncières de centres commerciaux au Royaume-Uni ont été vendues, du fait de la dégradation des perspectives du compartiment. Au dernier trimestre, les positions ont été renforcées au Royaume-Uni, dans les foncières diversifiées, de bureaux et de logement, en accompagnement de l'amélioration de la visibilité concernant le Brexit.

Les positions en foncières américaines, qui représentaient 3 % de la poche action de l'actif en début d'année, ont fait l'objet de prises de bénéfices au troisième trimestre, au vu de leur surperformance par rapport aux foncières européennes. Quelques achats ont été initiés en fin d'année.

Les positions en actions dans les secteurs de diversification connexes à l'immobilier (promotion immobilière) ont représenté moins de 2 % de la poche action du portefeuille.

La performance de la poche actions a été de 26,8 % en 2019. Les positions en livre sterling sont restées couvertes.

Définitions

Spread de crédit : le spread de crédit ou spread vient d'un mot anglais qui veut dire écart et désigne l'écart de taux actuariel entre une obligation émise par une entreprise, une collectivité territoriale ou un organisme et un emprunt d'État théorique qui aurait les mêmes flux financiers.

Swap de taux : contrat bilatéral dans lequel les parties s'accordent pour échanger des flux d'intérêts fixes contre des flux variables, en général dans la même devise. Lorsqu'une l'une des deux parties s'engage dans un swap dit "payeur", elle s'engage à verser un taux d'intérêt fixe, appelé "taux de swap". Elle obtient, en échange, le versement périodique de taux variables.

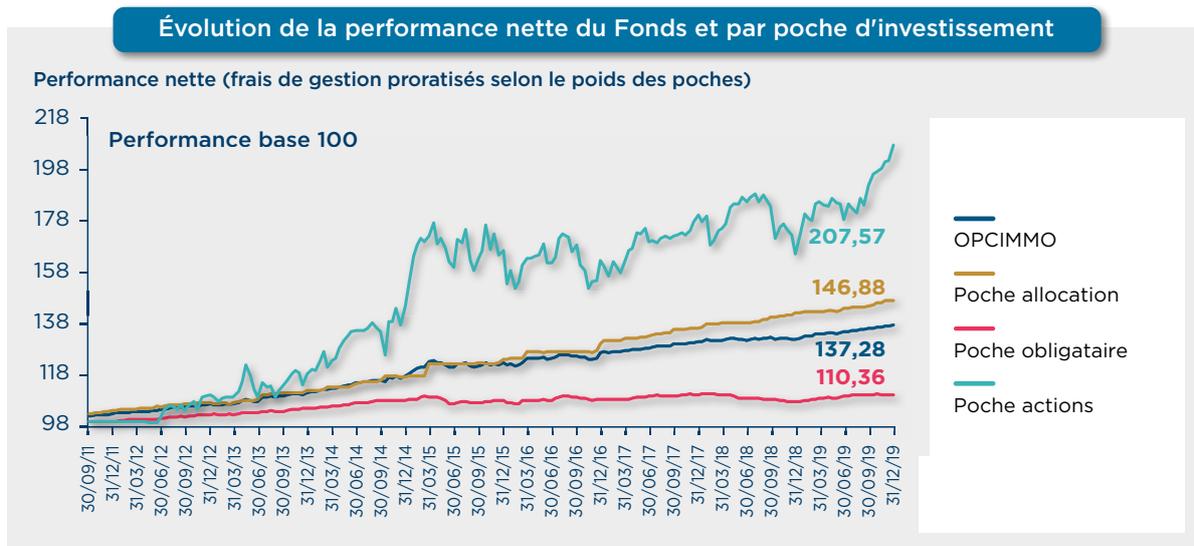
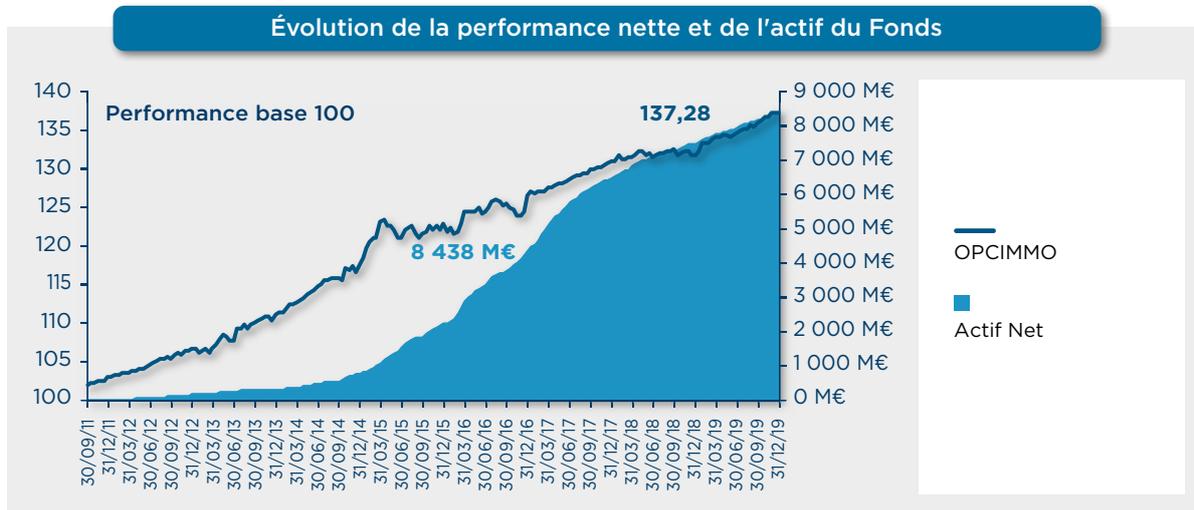
Futures : un contrat à terme (ou futures en anglais) est un engagement ferme de livraison d'un actif sous-jacent à une date future (appelée échéance ou maturité) à des conditions définies à l'avance. Contrairement au forward, le contrat à terme est standardisé pour être négocié sur un marché à terme organisé.

Duration : la duration d'un instrument financier à taux fixe est la durée de vie moyenne de ses flux financiers pondérée par leur valeur actualisée. Toutes choses étant égales par ailleurs, plus la duration est élevée, plus le risque est grand.

D. Evolution de la valeur liquidative

Sur l'année 2019 la valeur liquidative d'OPCIMMO a augmenté de +4,03 %. Le coupon distribué par le Fonds s'est élevé à +0,14 % avec un rythme de distribution annuel.

La performance globale du Fonds calculée selon la méthode des dividendes réinvestis s'élève à +4,17 %.



La performance de chaque catégorie de part de la SPPICAV au 31 décembre 2019 a progressé de +37,28 %, par rapport à la première valeur liquidative. Cette progression de la valeur liquidative s'explique par la variation positive de l'ensemble du portefeuille investi aussi bien sur la partie immobilière (valorisation des immeubles et revenus locatifs) que financière (actions cotées, obligations et liquidités).

E. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la fin de l'exercice 2019, le Fonds a continué de collecter 78 M€ (chiffre arrêté au 31/01/2020).

Le début de l'exercice 2020 a été marqué pour OPCIMMO par l'acquisition de ses immeubles Jardins du Lou situé à Lyon.

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19, outre leur dramatique bilan humain, ont déjà impacté les économies française et européennes sur le début de l'exercice 2020. Les répercussions économiques sur l'OPPCI dépendront notamment du comportement des locataires et des mesures gouvernementales permettant de les accompagner. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de l'OPPCI, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

L'impact de la crise sanitaire sur la situation financière de l'OPPCI n'est pas connu, étant précisé qu'aucun effet ne s'est manifesté à ce jour sur le patrimoine immobilier. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

2. Souscriptions et rachats

Les souscriptions du Fonds OPCIMMO au titre de l'exercice 2019 ont atteint 689 M€ (collecte brute) en baisse par rapport à l'année 2018 (1 066 M€), en ligne avec le marché des OPCI en France.

Les rachats du Fonds sur ce même exercice 2019 ont représenté 69,31 M€ en hausse par rapport à 2018

La collecte nette mensuelle moyenne s'est élevée à 51,66 M€.

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

Au 31 décembre 2019, OPCIMMO a un effet de levier immobilier à hauteur de 34,38 %, (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire) soit un taux d'endettement global de 19,40 % sur le Fonds.

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

Le ratio de liquidité est de 28,03 % (dans le respect du minimum de 5 % réglementaire).

4. Contrat d'assurance des experts externes en évaluation

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

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

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

5. Recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, OPCIMMO n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2018.

F. Risques et conformité

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

Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et 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 Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

2. Conformité

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

3. Risques et Contrôle Permanent

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, le prospectus et le DICI.

4. Calcul du risque global et autres leviers

- 1) Le calcul du risque global, effectué selon la méthode de l'engagement, correspond au rapport entre l'exposition issue des contrats financiers et de l'endettement, et la valeur nette d'inventaire.
 - 2) Indicateurs de levier "AIFM" : levier selon la méthode brute et selon la méthode de l'engagement.
- Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre :

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

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

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

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

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

Ratio d'endettement immobilier (LTV)

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

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 par des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, autres que celles mentionnées ci-dessus, dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée (SA, SAS)
- c) Parts de sociétés non contrôlées
- d) Parts d'OPCI ou équivalents étrangers

Ratio d'endettement non immobilier

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

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

5. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2019, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce

rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes consolidés, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier :

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

b. Risques de taux et de change

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2019 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

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

c. Risque de crédit

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

d. Risque actions

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

e. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

f. Risque de liquidité

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

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

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

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

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

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

g. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 110,1 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 120,0 %.

h. Risque opérationnel

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

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

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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.

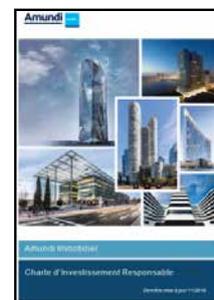


Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



L'évaluation des actifs

L'outil de notation créée en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques.

Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

1. L'analyse des performances environnementales et sociales :

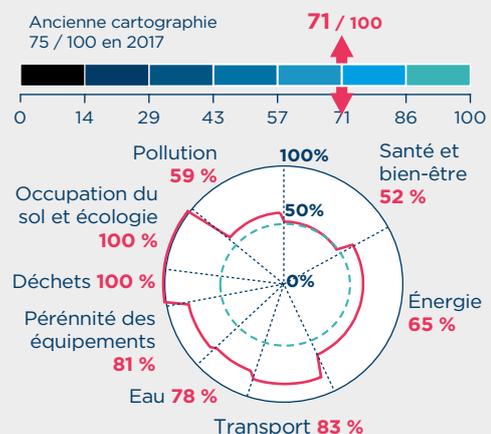
Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

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

- **À l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

Exemple : un actif dont la note « Performance environnementale et sociale » est de 71/100.

Performance environnementale et sociale



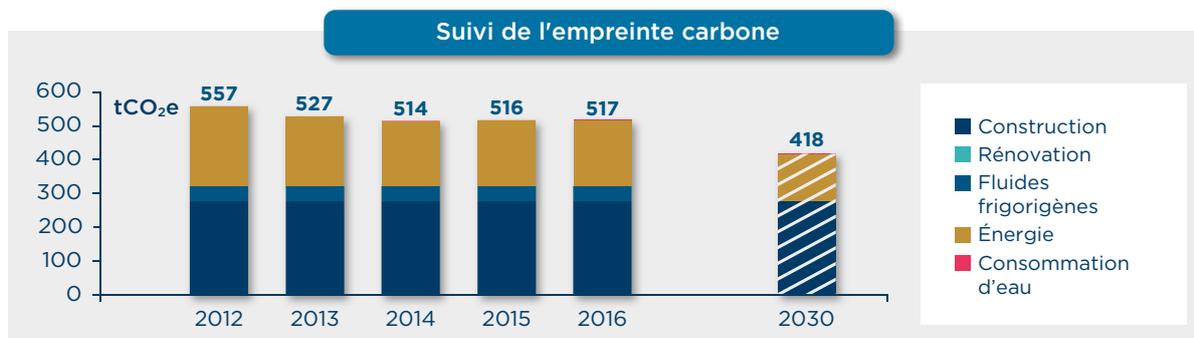
Plus le % de chaque axe se rapproche de 100 % meilleure est la note « Performance environnementale et sociale ».

2/ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique.



Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles – Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques



Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.

Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité

Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, la société de gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier perpétue 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 par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant 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.





L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.
Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.
La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
 - a. **La biodiversité** : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
 - b. **L'agriculture urbaine** : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
 - c. **L'agrément des utilisateurs** : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendue au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.



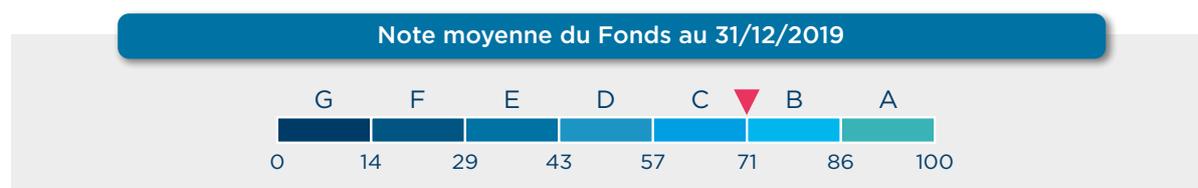
OPCIMMO : Fonds à vocation "ISR "

Les règles du Fonds :

En tant que Fonds à vocation « ISR », OPCIMMO se contraint à des règles encore plus strictes que celles décrites ci-dessus. Le Fonds doit remplir les trois conditions suivantes:

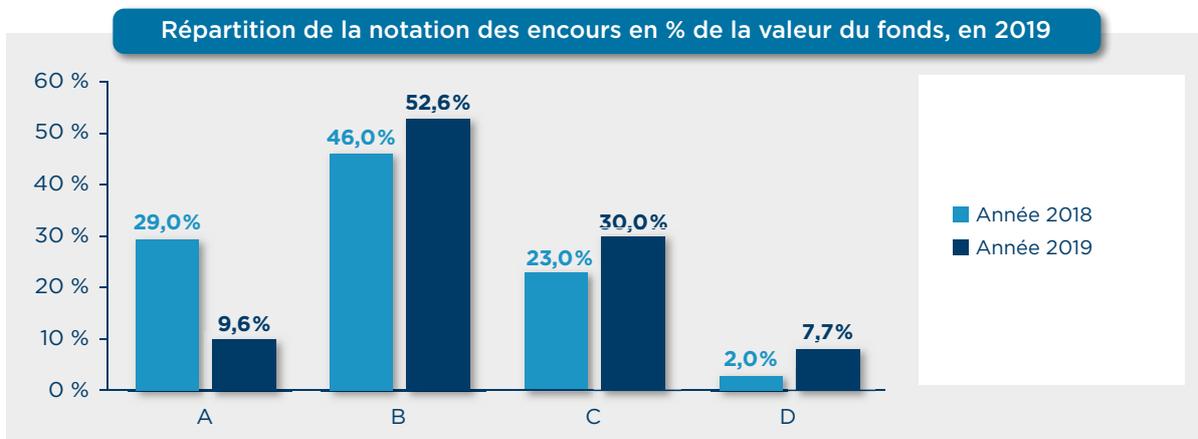
- La note moyenne du Fonds doit être supérieure ou égale à la note C (la note du Fonds se calcule comme la moyenne des notes de chaque actif composant le Fonds, pondérée par la dernière valeur d'expertise disponible de ces derniers) ;
- Les actifs notés E, F ou G sont automatiquement exclus du périmètre d'investissement ;
- A minima 90 % des actifs immobiliers du Fonds doivent être notés.

Note moyenne du Fonds au 31/12/2019 :



Comme évoqué, notre outil d'évaluation ayant été modifié et étant plus ambitieux dans les performances environnementales et sociales qu'il évalue, les notes des actifs ont logiquement été ajustées. Le déploiement de cette notation sur le Fonds OPCIMMO touche à sa fin.

Ainsi, la note moyenne du Fonds est passée de 77,5 en 2018 à 71 en 2019. Cette diminution s'explique par l'actualisation de notre outil d'audit devenu plus exigeant. Le fonds a toutefois enregistré de nouvelles acquisitions, notamment des immeubles en construction, très prometteurs sur leurs performances extra-financières tels que l'immeuble Evidence à Saint-Ouen celui de Saint-Mandé.



Dans la continuité, l'évolution des notes du Fonds reflète également l'accroissement des exigences d'OPCIMMO. On constate que le pourcentage des immeubles notés "A" diminue significativement par rapport à 2018, basculant généralement sur une note de B.

C'est d'ailleurs ce qui explique la légère augmentation des actifs notés B qui représentent dorénavant plus de la moitié du fonds (52,6 %).

La politique de rénovation du Fonds OPCIMMO :

Les actifs détenus sont majoritairement neufs ou en très bon état et ne nécessitent pas de rénovations particulières. Il reste entendu que les rénovations à venir sur les actifs du Fonds intégreront des considérations environnementales et sociales visant à améliorer les performances des actifs.

Valorisation des performances environnementales et sociales du Fonds :

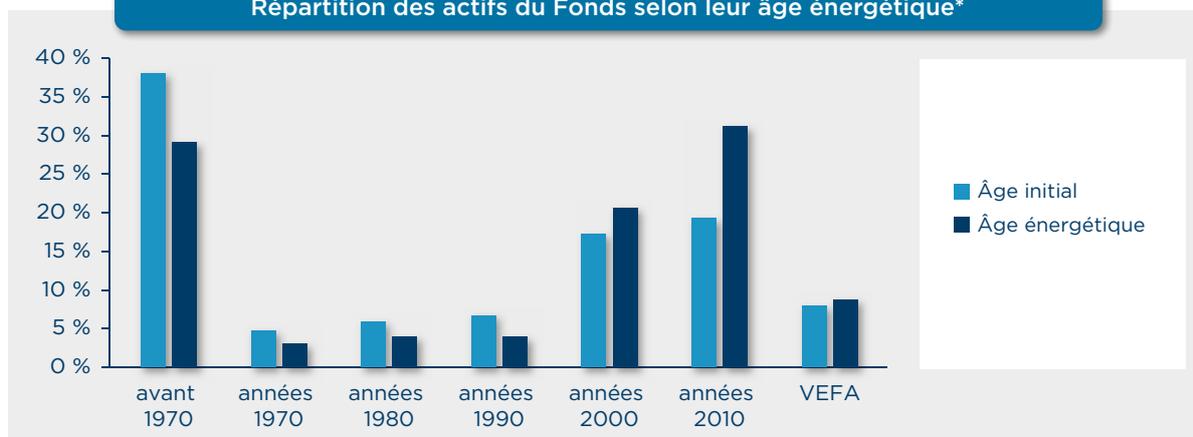
La valorisation de ces performances passe par une politique de certification des immeubles du Fonds, permettant de faire valider par un organisme certificateur les bonnes performances des actifs. En 2019, 24 actifs sont certifiés.

Les certifications concernent les 24 immeubles suivants :

Immeuble	Ville	Certifications et labels
France		
CAP 14	Paris - 75014	HQE Construction ou Rénovation Label BBC
LE PAPILLON	Bobigny - 93400	HQE Construction ou Rénovation
THE VIEW	Paris - 75020	HQE Construction ou Rénovation (Exceptionnel) BREEAM Design Stage (Excellent) WIREDSCORE (Silver)
ANCELLE	Neuilly-sur-Seine - 92200	HQE Construction ou Rénovation (Excellent) BREEAM Design Stage (Excellent)
TOUR EGÉE	Courbevoie - 92400	HQE bâtiment durable (Très Bon) et Gestion Durable (Excellent) BIU Asset et BIU building management (Very Good)
LE STADIUM	Saint-Denis - 93210	HQE bâtiment et gestion durable (très bon)
VIVACITY	Paris - 75012	BREEAM offices (Excellent) HQE Construction ou Rénovation (Excellent)
CŒUR DEFENSE	Courbevoie - 92400	BREEAM in Use Asset (Very Good) BREEAM in Use Building Management (Excellent) HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon) HQE Gestion Durable (Exceptionnel)
SECTIONS DES DOCKS	Marseille - 13002	HQE Gestion et Bâtiment Durable BREEAM In Use (Good) WIREDSCORE (Gold)
ORA	Paris - 75017	WIREDSCORE (Platinum) HQE Construction (Exceptionnel) BREEAM Office (Excellent) LEED nouvelle construction (Gold) WELL Core and Shell (Gold) Bâtiment Biosourcé niveau 1 E+C- niveau E2C1
MAJUNGA	Puteaux - 92800	HQE Construction (Exceptionnel) BREEAM Offices (Excellent) BREEAM In-Use (Excellent)
Centre Commercial Niort	Niort - 79000	BREEAM In Use (Good)
Centre Commercial Albertville	Albertville - 73200	BREEAM In Use (Good)
Allemagne		
88 NORTH	Munich - 80992	LEED (Gold)
NORD 1	Frankfort - 60327	DGNB
TELEKOM CAMPUS	Hambourg - 22297	LEED (Gold)
ROCKET TOWER	Berlin - 10969	Breeam-In-Use (Very Good)
STEIGENBERGER HOTEL	Berlin - 10557	DGNB (Gold)
HOC - ZALANDO	Berlin - 10243	DGNB (Silver) LEED (Gold)
Autriche		
Hotels QBC	Vienne - 1100	DGNB (Platinum)
Pays-Bas		
THE CLOUD	Amsterdam - 1097 DP	BREEAM Construction et Rénovation Label énergétique local (A+++)
ATRIUM	Amsterdam - 1077 ZX	BREEAM Construction (Excellent) BREEAM In Use (Very Good)
ALLIANZ TOWER	Rotterdam - 3090	BREEAM In Use (Good)
République Tchèque		
PRAHA CITY CENTER	Prague - 11000	BREEAM In Use (Very Good)

Ces immeubles représentent 47,3 % de la dernière valeur d'expertise du Fonds contre 46% en 2018, Cet indicateur devrait passer à 55,8% dès la livraison des immeubles en cours de construction (Grand Central Francfort, la Tour Hekla dans le quartier de la Défense à Puteaux ; etc.) et à périmètre constant.

Répartition des actifs du Fonds selon leur âge énergétique*



Globalement, le Fonds OPCIMMO dispose principalement d'immeubles de constructions récentes ou rénovés récemment, 60 % ont moins de 20 ans. Cela permet d'assurer une bonne performance environnementale puisqu'à minima les actifs intègrent les réglementations thermiques les plus récentes.

* l'âge énergétique est défini par la date à laquelle les immeubles ont été construits ou ont subi leur dernière rénovation.

La végétalisation sur OPCIMMO :

Dans la volonté permanente d'améliorer son action environnementale, OPCIMMO a renforcé l'axe biodiversité qui se concentre sur une végétalisation aux nombreux avantages environnementaux et sociaux et la mise en place d'habitats qui contribuent à la restauration d'une faune urbaine.

En ce sens, 83 871 m² des actifs du Fonds sont végétalisés en 2019. Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des actifs mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios.

En parallèle OPCIMMO compte 7 ruches en toiture de ses immeubles :

- Le Stadium, Saint Denis (2 ruches)
- Le Colisée, Paris 17^e (75) (2 ruches)
- Pullman Paris, (2 ruches)
- INK Hotel Amsterdam (1 ruche)

C'est une de plus que l'année dernière car les locataires présents sur le Stadium ont adhéré à la démarche et ont souhaité installer une seconde ruche. Des ateliers ont pu être organisés au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de notre action en termes de restauration de la biodiversité sur nos immeubles.

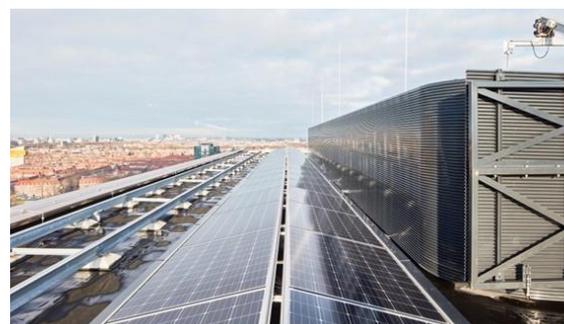


Exemple de végétalisation sur l'hôtel le Pullman Paris. La production d'aromatique réalisée sur site est réutilisée dans le restaurant de l'hôtel.

La valorisation des énergies renouvelables :

Des panneaux photovoltaïques sont présents sur plusieurs actifs du Fonds (La Tour Majunga située à la Défense ; l'immeuble The View situé à Paris ; etc.). L'objectif étant de favoriser la production d'une énergie d'origine renouvelable directement utilisées par les utilisateurs du bâtiment ou revendu au réseau électrique de manière à contribuer à l'amélioration du mix énergétique du pays dans lequel l'immeuble est situé.

Aujourd'hui la production assurée par ces différents projets sur OPCIMMO est d'environ 3 416 542 kWh/an.



Panneaux photovoltaïques sur l'immeuble Atrium Amsterdam produisant 193 541 kWh / an environ, utilisés directement par les locataires pour leurs propres consommations énergétiques.

Les différentes certifications utilisées :

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

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

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

Certification Breeam In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation.

label BBC-effinergie® : Le label BBC-effinergie® est un label d'origine française qui promeut la conformité à la réglementation thermique 2012 ainsi qu'aux exigences minimales liées au référentiel E+C-. BBC-effinergie® intègre des exigences complémentaires par rapport au référentiel E+C- basées sur : la sobriété et l'efficacité énergétique, la qualité et le confort ainsi que la sensibilisation des locataires.

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

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

Certification WELL Core and Shell : WELL est un référentiel basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent sur la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit.

Certification E+C- : Le label E+C- (Énergie + Carbone -) est un label expérimental réglementaire préfigurant la future réglementation énergétique. Il vise à favoriser la production d'énergie renouvelable sur l'actif et la réduction des émissions de GES.

7. Rémunération de la Société de Gestion

Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 239 439 euros, 19 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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.

VI. 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 31/12/2019 (parts au nominatif)

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

Part OPCIMMO I FRO01166760

Désignation du titulaire	Actions	Total actions	% de détention de la part
AMUNDI SPEZIAL 27	99,63391	99,63391	20,94388%
EGEPARGNE 2 DIVERSIFIE	269,00097	269,00097	56,54624%
ALLIANZ VORSORGEKASSE AG	105,07824	105,07824	22,08832%
AMUNDI GROUP	1,00000	1,00000	0,21021%
PUR EVENTS	1,00544	1,00544	0,21135%
TOTAL GENERAL	475,71856	475,71856	100,00%

Part OPCIMMO VIE FRO011066778

Désignation du titulaire	Actions	Total actions	% de détention de la part
SPIRICA	35 592,21775	35 592,21775	53,35490%
CPTE UC CAPITAL PRIVILEGE	428,85939	428,85939	0,64289%
AMUNDI IMMOBILIER	40,00000	40,00000	0,05996%
CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG	4 053,24770	4 053,24770	6,07606%
DV UC	13 487,40191	13 487,40191	20,21843%
CFM INDOSUEZ WEALTH	1 311,75740	1 311,75740	1,96640%
SPIRICA INDOSUEZPRIVATEBANKING	11 794,95514	11 794,95514	17,68135%
TOTAL GENERAL	66 708,43929	66 708,43929	100,00%

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

Directeur Général :

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

Au 31 décembre 2019 le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de La VILLEON.

Conseil d'administration :

- Monsieur Jean Marc COLY nommé à titre provisoire en remplacement de Monsieur Nicolas SIMON jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.
- Monsieur Jean-Marc FAYET renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.
- Madame Isabelle SCHWANN nommée à titre provisoire en remplacement de Monsieur Nicolas KERT jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.
- Monsieur Toufik MEHANNECHE renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

Les mandats arrivant à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2019, nous vous proposons de renouveler le mandat de l'intégralité des administrateurs pour une durée de 6 ans, conformément à l'article 15 des statuts, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à se tenir en 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Commissaires aux comptes titulaires et suppléant :

Par lettre en date du 12 avril 2019, le cabinet Deloitte & Associés a démissionné de ses fonctions de Commissaire aux comptes titulaire prenant effet à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Par lettre en date du 30 avril 2019, KPMG Audit FS I a démissionné de ses fonctions de Commissaire aux comptes suppléant prenant effet à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le Conseil d'administration en date du 09 mai 2019 a pris acte de ces démissions et a décidé à l'unanimité de :

- ne pas remplacer le Commissaire aux comptes suppléant,

- nommer en qualité de commissaire aux comptes titulaire PricewaterhouseCoopers Audit et ce, pour la durée restant à courir du mandat du précédent commissaire aux comptes titulaire soit jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2019 par les membres du conseil d'OPCIMMO et par la société de gestion

Jean-Marc COLY

Président du Conseil d'Administration

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
AMUNDI RE AMLAK DEVELOPMENT FUND	Administrateur
AMUNDI IMMOBILIER	Directeur Général
AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR SPA	Administrateur
OPCIMMO	Président du Conseil d'administration
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Président du Conseil d'administration - Directeur Général

Isabelle SCHWANN

Administrateur

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
OPCIMMO	Administrateur

Jean-Marc FAYET

Administrateur

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

Toufik MEHANNECHE

Administrateur

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

François de la VILLEON

Représentant permanent d'AMUNDI IMMOBILIER - Directeur Général

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
Immo Emissions	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
Immanens	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SHTÉ SA	Représentant permanent d'OPCIMMO
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Bad Mergentheim Immobilien S.à r.l.	Gérant
Bad Urach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Fenchurch Place HoldCo S.à r.l.	Gérant
Mosbach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Rotenburg Propco S.à r.l.	Gérant
Riestrasse 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
Rotali BV	Directeur
OPCI FWP	Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier

1. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2019 par Amundi Immobilier - Société de Gestion (Directeur Général - Président - Gérant - Administrateur - Liquidateur)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCPI	
PREMELY HABITAT	Gérant
PREMELY HABITAT 2	Gérant
PREMELY HABITAT 3	Gérant
DUO HABITAT	Liquidateur
LION SCPI AVANTAGE	Liquidateur
OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Gérant
SG PIERRE PATRIMOINE	Liquidateur
SG PIERRE PATRIMOINE 2	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 2	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 3	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 4	Gérant
UNIPERRE ASSURANCE	Gérant
EDISSIMMO	Gérant
GENEPIERRE	Gérant
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Gérant
AMUNDI DEFI FONCIER	Gérant
AMUNDI SELECTION LOGEMENT	Gérant
AMUNDI DEFI FONCIER 2	Gérant
"SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE" (SEFA)	Gérant
FPI - OPCI - OPPCI	
FRENCH WHOLESALE PROPERTIES - FWP	Directeur général
FRENCH WHOLESALE STORES - FWS	Directeur général
OPPCI VIVALDI	Directeur général
AMUNDI RE NOVATION LUPA FUND	Liquidateur
OPPCI UGC	Président
OPPCI de la Seine et de l'Ourcq	Directeur général
OPPCI SOGECAPIMMO	Président
Amundi Immobilier Novation Santé OPPCI	Directeur général
HERTEL ID	Directeur général
OPCIMMO	Directeur général
IMMO EMISSIONS	Président
IMMANENS	Président
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	Président
OPPCI FIDEMO	Président
ECF France OPPCI	Président
FPI PIERRE ENTREPRISE	Liquidateur
OPCI PREDICA HABITATION	Président
OPCI PREDICA BUREAUX	Président
OPCI PREDICA COMMERCES	Président
OPCI MESSIDOR	Directeur Général
OPCI CAA COMMERCES 2	Président
OPCI MASSY BUREAUX	Président
OPCI ECO CAMPUS	Président
OPCI GHD	Président
OPCI MONTECRISTO CAPITAL	Président
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 ICADE HEALTHCARE EUROPE	Président
OPPCI HERACLES LIFE	Président
OPPCI MAHAJUNGA HOLDING	Président
EQHO PROPERTY HOLDING OPPCI	Président
SA	
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Administrateur
GROUPEMENT FONCIER	
GFA SAINT VINCENT	Gérant
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER V	Gérant
GFA de ALLIER IX	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III	Gérant
GFA de ARIEGE 1	Gérant
GFA de AUDE VI	Gérant
GFA de AUDE VIII	Liquidateur
GFA de AVEYRON III	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE I	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE VI	Gérant
GFA de BOUCHES DU RHONE IV	Gérant
GFA de BRIE XII	Gérant
GFA de BRIE XIV	Gérant
GFA de BRIE XV	Gérant
GFA de BRIE XVI	Gérant
GFA de CHARENTE I	Gérant
GFA de CHARENTE III	Gérant
GFA de CHARENTE IV	Gérant
GFA de CHARENTE MARITIME I	Gérant
GFA de CHER IV	Gérant
GFA de CHER VIII	Gérant
GFA de CORRÈZE 1	Gérant
GFA de CORRÈZE II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES V	Liquidateur
GFA de DORDOGNE IV	Gérant
GFA de EURE II	Gérant
GFA de GERS I	Liquidateur
GFA de GERS IX	Gérant
GFA de GERS X	Gérant
GFA de GERS XI	Gérant
GFA de GIRONDE III	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE I	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE IV	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE V	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE VI	Gérant
GFA de HAUTE-MARNE I	Liquidateur
GFA de HAUTE MARNE IV	Gérant
GFA de HAUTES ALPES I	Gérant
GFA de ILE ET VILAINE III	Gérant
GFA de LANDES IV HONTANX	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GFA de LANDES V	Gérant
GFA de LANDES VII	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE II	Gérant
GFA de LOIRE VI	Gérant
GFA de LOIRET II	Gérant
GFA de LOIRET III	Gérant
GFA de LOIRET V	Gérant
GFA de LOIRET X	Gérant
GFA de LOIRET XIV	Gérant
GFA de LOT ET GARONNE I	Gérant
GFA de LOT I	Gérant
GFA de LOZÈRE I	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE III	Gérant
GFA de MANCHE III	Gérant
GFA de MAYENNE VI	Gérant
GFA de MAYENNE VIII	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NIÈVRE XIII	Gérant
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de NORMANDIE IV	Gérant
GFA de NORMANDIE VI	Liquidateur
GFA de NORMANDIE VIII	Gérant
GFA de NORMANDIE X	Gérant
GFA de NORMANDIE XX	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de ORNE VI	Gérant
GFA de ORNE VIII	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES II	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de SOMME III	Gérant
GFA de TARN I	Gérant
GFA de TARN III	Gérant
GFA de TARN IV	Gérant
GFA de VAR I	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VENDÉE VII	Gérant
GFA de VENDÉE VIII	Gérant
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE II	Gérant
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFA de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Gérant
GFA de MOROGUES	Liquidateur
GFAV de CHÂTEAU LIEUJEAN	Gérant
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFA du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GFA de CHÂTEAU LA GRAVE	Gérant
GFA du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Gérant
GFA des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFA des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV LE CLOS DU CHAPITRE	Gérant
GFAV LIEUJEAN-GUITEY	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFA du DOMAINE DE LIVERSAN	Liquidateur
GFA de GRAVELINES	Gérant
GFA du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFA du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFA du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFA des COTELLES	Gérant
GFV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFA DES CHARMINES	Gérant
GFA DU BOURG BLANC	Gérant
GFV Vincent JABOULET	Gérant
GFA CHATEAU GUBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER BASSIGNY LUSSIGNY	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE CASTELNAU	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU CENTRE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU FAISCEAU	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DES MOSIERES	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU VAL DE LOIRE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE LA FORET DE L'OMBREE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
GROUPEMENT FORESTIER D'ESPINES	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ESTISSAC MARCHENOIR	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DES HARCHOLINS	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU LAUZIER	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SAINTE MARGUERITE LA BELENE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SORE GUIRBADEN	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SORE LIORAN	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU TREILLAT	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE VALLES ET AUTRES	Gérant
SCI	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Gérant
SCI 151 RUE DE JAVEL	Gérant
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI LES RIVES DU LOING	Liquidateur
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Liquidateur
SCI LES BUTTES CHAUMONT	Liquidateur
SCI AMR	Gérant
SCI JULIE	Gérant
SCI LALI	Gérant
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	Gérant
SCI SEO	Gérant
SCI OMEGA 16	Gérant
SCI CAMPUS MASSY	Gérant
SCI GREENELLE	Gérant
SCI Saint Honoré- Boétie	Gérant
SCI AJP94	Gérant
SCI CAMPUS RIMBAUD ST DENIS	Gérant
SCI CAMPUS MEDICIS ST DENIS	Gérant
SCI WAGRAM 22/30	Gérant
SCI IMEFA VELIZY	Gérant
SCI ISSY ILOT 13	Gérant
IMEFA CENT TRENTE NEUF	Gérant
SCI IMEFA QUATRE VINGT QUATORZE	Gérant
SCI CHAMBOURCY PARC DES VERGERS	Gérant
SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT	Gérant
Red Park Isle d'Abeau	Gérant
Red Park Marseille	Gérant
Red Park Limonest	Gérant
Red Park Vitrolles	Gérant
SCI EKINOX	Gérant
SCI Parc Avenue	Gérant
SCI Munich 104	Gérant
SCI Georg	Gérant
SCI Imma Bienfaisance	Gérant
SCI Deutschland 2018	Gérant
SCI EVI-DANCE	Gérant
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOICHE	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SCI ANTONY 501	Gérant
SCI CERGY 502	Gérant
SCI EVRY 503	Gérant
SCI VILLEBON 504	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI AREELI	Gérant
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Gérant
SCI MAHAJUNGA	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SH18 SUFFREN	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Directeur Général
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Directeur Général
RED PARK GENEVILLIERS	Président
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
SAS LYON	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

D. Délégations de pouvoir ou de compétence

Nous vous informons qu'aucune délégation de pouvoir ou de compétence n'a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour des augmentations de capital au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

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

- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et White Knight C Grolée-Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 euros.

Le Conseil d'administration de la Société a approuvé la conclusion et de ladite convention en date du 4 décembre 2019.

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

- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64 224 000,00 d'euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75 000 000,00 d'euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue non rémbxsunéré au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 90 182 400,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29 845 000 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000,00 euros ;

Le Conseil d'administration en date du 7 mai 2020 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du code de commerce modifiés par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

VIII. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2019 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

A. Commentaire des comptes sociaux d'OPCIMMO

Au 31 décembre 2019, les craintes sur le Brexit n'ont pas impacté le marché immobilier qui est resté très dynamique. Dans ce contexte, OPCIMMO a poursuivi ses investissements en France (57,6 % du patrimoine immobilier au 31/12/2019) et dans le reste de l'Europe. La recherche de diversification tant sectorielle que géographique constitue toujours un axe de développement.

En phase avec les pratiques du marché de l'investissement immobilier en Europe de ces dernières années, OPCIMMO en 2019 détient majoritairement son patrimoine immobilier via des sociétés filiales ou des participations.

Sur ces bases :

- Les produits immobiliers directs (ou revenus locatifs augmentés des charges refacturées) s'établissent à 17 274 K€ soit une hausse de 14,06% par rapport à l'année 2018.
- Les produits financiers sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations détenues s'élèvent à 86 097 K€ en progression de 46,5 % par rapport à l'année 2018.

Par ailleurs, les actifs de l'OPCI sont constitués pour partie d'actifs financiers placés dans des foncières cotées (4,44 %), des produits obligataires (18,90 %) et des liquidités (20,99 %).

Les produits financiers en résultant se décomposent respectivement comme suit : dividendes sur actions : 11 522 K€, revenus sur obligations et sur les placements liquides : 21 001 K€.

Les autres produits sur actifs à caractère immobilier concernent pour l'essentiel les intérêts sur avances en compte courant (43 820 K€) dont la contrepartie est neutralisée dans les comptes consolidés de l'OPCI.

Les charges immobilières directes s'établissent à 8 275 K€ sur l'année 2019.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 83 448 K€ sur l'année 2019 et représentent 1,05 % de l'actif net moyen au 31/12/2019. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la société de gestion pour un montant de 76 713 K€ soit 0,96 % du même actif net. Le résultat net au sens de l'Art L214-51 s'établit à 85 022 K€.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs (+ 20 648 K€) relatifs aux actifs financiers et comptes de régularisation (+ 801 K€), le résultat net de l'exercice s'établit à 106 471 K€.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 8 437 894 K€ en progression (7 502 913 K€ soit 12,42%) comparé à 2018.

B. Proposition d'affectation du résultat

La proposition d'affectation du résultat soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire serait d'affecter le résultat distribuable de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 106 470 778,96 euros, soit 1,49 € par part. Le bénéfice distribuable de l'exercice se décompose de la manière suivante :

- Résultat net : 85 022 124,69 euros,
- Report à nouveau et comptes de régularisations : 33 868 961,37 euros,

Soit un bénéfice distribuable de 118 891 086,06 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	85 022 124,69	56 462 487,21	15 744 688,70	7 637 146,72	213 956,13	4 365 471,19	598 374,74
Régularisation du résultat net	1 653 698,03	1 403 667,38	100 897,66	156 824,69	-4 352,66	-3 339,04	0,00
Résultat sur cession d'actif	20 647 691,12	13 944 874,54	3 675 187,58	1 846 973,86	46 893,50	996 771,72	136 989,92
Régularisation des cessions d'actif	-852 734,88	-737 579,50	-50 916,16	-67 473,00	1 260,72	1 973,06	0,00
Résultat distribuable de l'exercice	106 470 778,96	71 073 449,63	19 469 857,78	9 573 472,27	257 757,69	5 360 876,93	735 364,66
Report à nouveau	12 420 307,10	8 292 341,09	2 271 470,18	1 116 894,11	29 766,00	592 726,40	117 109,32
Somme distribuable	118 891 086,06	79 365 790,72	21 741 327,96	10 690 366,38	287 523,69	5 953 603,33	852 473,98

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 49 836 503,53 euros (soit respectivement un montant de 0,70 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 1,75 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 700,80 euros pour la part OPCIMMO I).
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 69 054 582, 53 €, au poste report à nouveau.

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

Distribution par part et par an	2018	2017	2016
PREM OPCIMMO	0,17	1	2,15
LCL OPCIMMO	0,17	1	2,15
OPCIMMO P	0,17	1	2,15
OPCIMMO VIE	0,43	2,5	5,38
SG OPCIMMO (*)	0,17	1	2,15
OPCIMMO I	170,20	1001,14	2155,05

(*) Division du nominal par 100 en février 2016

C. Bilan au 31 décembre 2019 en Euros - Actif

	31/12/2019	31/12/2018
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	4 763 540 776,97	4 518 298 512,30
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	345 911 936,28	347 523 842,45
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	1 284 218 072,40	1 019 930 844,05
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	1 235 292 687,70	1 057 337 380,50
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	372 580 546,95	535 536 176,50
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	276 153 581,67	274 408 969,89
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	1 249 383 951,97	1 283 561 298,91
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 350 199 302,85	2 913 166 982,63
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	1 360 049 814,95	1 580 532 766,81
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	1 987 134 427,90	1 328 323 491,45
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	3 015 060,00	4 310 724,37
Opérations de change à terme de devises	299 544 654,75	410 862 529,75
Créances locataires	1 405 443,70	909 720,60
Autres créances	201 093 615,30	179 748 230,04
Dépôts à vue	281 279 074,62	34 310 338,47
Total de l'actif	8 897 062 868,19	8 057 296 313,79

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

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

D. Bilan au 31 décembre 2019 en Euros - Passif

	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres (= actif net)	8 437 894 682,05	7 502 912 700,18
Capital	8 319 003 595,99	7 480 584 654,15
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	12 420 307,10	11 170 991,16
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	106 470 778,96	11 157 054,87
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	16 887 686,61	5 815 986,29
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	16 887 686,61	5 815 986,29
Dettes	442 280 499,53	548 567 627,32
Dettes envers les établissements de crédit	53 052 381,48	58 147 822,05
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	302 417 891,59	410 433 353,87
Dépôts de garantie reçus	2 129 571,89	2 227 284,15
Autres dettes d'exploitation	84 680 654,57	77 759 167,25
Total du passif	8 897 062 868,19	8 057 296 313,79

(1) Y compris comptes de régularisation.

E. Compte de résultat au 31 décembre 2019 en Euros

	31/12/2019	31/12/2018
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	17 273 747.28	15 144 537.19
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	97 618 529.09	75 329 853.51
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	43 819 950.91	40 922 577.88
Total I	158 712 227.28	131 396 968.58
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	8 274 734.42	4 670 657.49
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	700 075.26	1 187 954.87
Total II	8 974 809.68	5 858 612.36
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	149 737 417.60	125 538 356.22
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	21 000 819.38	11 953 060.87
Autres produits financiers	579 917.65	0.00
Total III	21 580 737.03	11 953 060.87
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 848 439.44	2 151 366.32
Autres charges financières	210 578.45	433 702.28
Total IV	3 059 017.89	2 585 068.60
Résultat sur opérations financières (III - IV)	18 521 719.14	9 367 992.27
Autres produits (V)	0.00	77 453.77
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	83 237 012.05	90 749 452.03
Autres charges (VII)	0.00	0.00
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	85 022 124.69	44 234 350.23
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	56 614 964.62	7 266 775.27
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	60 185 088.16	29 707 809.68
Total VIII	116 800 052.78	36 974 584.95
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	44 008 851.29	4 427 051.11
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	52 143 510.37	66 432 173.51
Total IX	96 152 361.66	70 859 224.62
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	20 647 691.12	-33 884 639.67
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	105 669 815.81	10 349 710.56
Comptes de Régularisation (X)	800 963.15	807 344.31
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	106 470 778.96	11 157 054.87

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

A. Règles et méthodes comptables

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

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 exclus

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

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

L'OPCI clôture son huitième exercice qui court du 01/01/19 au 31/12/19.

1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1 Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période.

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

1-2 Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Endettement

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

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

3 Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

4. Les commissions de souscription

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

5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

Sur l'exercice les créances locatives n'ont fait l'objet d'aucune dépréciation.

6. Provisions pour charges

La provision est constituée afin de prendre en compte les frais engagés concernant les acquisitions conclues en 2019. Ces frais ont été couverts partiellement par la commission de souscription collectée sur l'année 2019.

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

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

		31/12/2019	31/12/2018
Actif net en début d'exercice	+	7 502 912 700,18	6 464 450 183,56
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	735 889 362,83	1 105 970 469,20
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	69 542 605,35	53 847 317,69
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	2 864 053,27	2 844 671,67
Différences de change	+/-	-13 366 894,90	-1 047 142,28
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	146 243 265,42	+ 25 415 903,86
<i>Différence d'estimation exercice N : 284 210 717,83</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : -137 967 452,41</i>			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	62 218 215,34	- 22 309 036,52
<i>Différence d'estimation exercice N : 33 991 305,63</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : 28 226 909,71</i>			
Distribution de l'exercice précédent 1	-	11 171 591,49	23 516 914,76
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	105 669 815,81	10 349 710,56
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	+/-	-18 093 532,52	291 515,92
Actif net en fin d'exercice	=	8 437 894 682,05	7 502 912 700,18

C. Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Frais
• Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
• Terrains et constructions	306 592 000,00	20 931 772,75			10 089 772,75	295 750 000,00	
• Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-	-
• Autres droits réels	-	-	-	-	-	-	-
• Immeubles en cours de construction	40 931 842,45		23 946 384,35		-14 716 290,52	50 161 936,28	
• Autres	-	-	-	-	-	-	-
Total	347 523 842,45	20 931 772,75	23 946 384,35		-4 626 517,77	345 911 936,28	

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

	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa)	1 019 930 844,05	61 293 442,38	318 957 419,26	6 623 251,47	1 284 218 072,40	18 830 437,86
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa)	1 057 337 380,50	24 924 885,68	161 949 816,76	40 930 376,12	1 235 292 687,70	37 818 611,19
Total	2 077 268 224,55	86 218 328,06	480 907 236,02	+ 47 553 627,59	2 519 510 760,10	56 649 049,05

3. Autres actifs à caractère immobilier

- fonds de roulement :	26 849,11
- avances en comptes courant :	1 249 357 102,86

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

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
T27	A0000631	1 612 500,00	IMMO INVEST LUX	1 612 500,00	EUR	0,02%
T27	A0000804	30 475 723,00	IIH 2 - QBC JUNIOR	30 826 193,81	EUR	0,37%
T27	A0000801	13 160 834,76	IIH 3 - POGBA JUNIOR	13 312 184,36	EUR	0,16%
T27	A0000800	18 094 800,00	IIH 3 - POGBA SENIOR	18 127 169,59	EUR	0,21%
T27	A0000796	14 571 619,99	IIH 3 - WIGGUM JUN	14 739 193,62	EUR	0,17%
T27	A0000794	47 979 175,08	IIH 3 - ATRIUM	54 519 669,57	EUR	0,65%
T27	A0000784	5 105 513,90	NW VITROLLES	5 493 532,96	EUR	0,07%
T27	A0000783	2 170 087,67	NW LIMONEST	2 206 255,80	EUR	0,03%
T27	A0000782	2 058 184,01	NW MARSEILLE	2 217 807,61	EUR	0,03%
T27	A0000781	2 392 565,58	NW ISLE D'ABEAU	2 575 995,61	EUR	0,03%
T27	A0000655	4 621,00	SCI SEO	4 621,00	EUR	0,00%
T27	A0000806	1 945 259,00	IIH 2 - QBC JUNIOR2	2 145 134,36	EUR	0,03%
T27	A0000637	23 231 689,00	IMMO INVEST 4,5%	23 469 168,49	EUR	0,28%
T27	A0000688	-	PULLMAN	260 625,00	EUR	0,00%
T27	A0000630	13 047 750,00	IMMO INVEST REALTINI	13 214 471,25	EUR	0,16%
T27	A0000622	615 433,72	SCI UBERSEERING	615 433,72	EUR	0,01%
T27	A0000537	14 471 250,00	OMEGA 16	14 471 250,00	EUR	0,17%
T27	A0000502	1,00	COLPROP SAS	1,00	EUR	0,00%
T27	A0000480	6 336 405,00	IMMO INVEST 2 GBP	7 562 034,05	GBP	0,09%
T27	A0000466	19 237 029,73	IMMO INVEST HOLDCO 2	22 492 494,70	EUR	0,27%
T27	A0000455	28 196 010,89	IMMO GERMANY NORD 1	28 435 285,37	EUR	0,34%
T27	A0000416	46 586 773,38	SNC COLISEE	47 773 778,84	EUR	0,57%
T27	A0000401	38 764 046,51	RPTRE HOLDING	40 465 902,84	EUR	0,48%
T27	A0000343	12 909 465,00	SILIZIUM PROPCO	13 057 923,85	EUR	0,15%
T27	FDSROU	26 849,11	Fonds de roulement	26 849,11	EUR	0,00%
T27	A0000641	26 331 903,00	IMMO INV LUX HOLDCO	26 702 012,53	EUR	0,32%
T27	A0001095	46 000 000,00	SCI ROTALI B,V	46 223 611,11	EUR	0,55%
T27	A0001104	21 891 750,00	IMMO GERMANY NORTH 1	22 102 270,66	EUR	0,26%
T27	A0000653	22 733 403,45	IIH3 - DE ROTTERDAM	23 125 554,66	EUR	0,27%
T27	A0001098	16 033 981,71	GROL 2013 SAS	16 033 981,71	EUR	0,19%
T27	A0000807	42 500 000,00	IIH 2 - QBC - SENIOR	42 608 611,11	EUR	0,50%
T27	A0001080	16 854 491,55	SCI AREELI	16 854 491,55	EUR	0,20%
T27	A0001077	19 103 556,10	SCI MAHAJUNGA	19 223 908,50	EUR	0,23%
T27	A0001067	2 013 722,00	SCI TOUR HEKLA	2 021 177,25	EUR	0,02%
T27	A0001050	16 938 904,01	SCI EVRY	17 078 212,38	EUR	0,20%
T27	A0001048	16 595 708,64	SCI VILLEBON	16 732 194,51	EUR	0,20%
T27	A0001047	8 682 923,21	SCI CERGY	8 754 333,02	EUR	0,10%
T27	A0001044	12 944 568,06	SCI ANTONY	13 051 026,35	EUR	0,15%
T27	A0001020	130 667 847,00	IIH 5 - TOP 3	131 823 894,50	EUR	1,56%
T27	A0001016	52 119 274,40	IIH 5 - INK HOTEL	52 646 258,17	EUR	0,62%
T27	A0000879	21 991 932,79	SCI EVI DANCE II	21 991 932,79	EUR	0,26%
T27	A0001101	157 342,00	SAS IMMOMULTI	157 342,00	EUR	0,00%
T27	A0000836	6 905 400,00	STE HOTELIERE TOUR E	6 905 400,00	EUR	0,08%
T27	A0000869	19 992 319,86	SCI HOLD CRYSTAL	20 172 984,70	EUR	0,24%

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
T27	A0000952	62 314 689,95	PRAHA CITY	68 902 737,45	EUR	0,82%
T27	A0000876	60 581 142,23	IILH 88 NORTH 1&2	61 045 597,65	EUR	0,72%
T27	A0000888	24 610 458,63	IIH 3 - THE CLOUD	24 610 458,63	EUR	0,29%
T27	A0000918	77 700 000,00	IIH 3 - ALMUDENA	78 801 611,11	EUR	0,93%
T27	A0000920	5 335 034,25	VILLIOT PROPCO SCI 1	5 335 034,25	EUR	0,06%
T27	A0000931	24 298 100,00	IMMO AUSTRIA SOLARIS	24 531 761,18	EUR	0,29%
T27	A0000932	206 550,00	IMMO AUSTRIA 3	208 536,28	EUR	0,00%
T27	A0000812	76 006 087,74	IIH 2 - PETRUSSE	76 960 183,86	EUR	0,91%
T27	A0000871	43 835 102,79	JOLIETTE BATIMENTS	45 153 357,54	EUR	0,54%
T252	X16610STATE	1 360 000,00	COLLAT CASH STATE ST	1 360 000,00	EUR	0,02%
T252	X16610SOCGEN	14 510 000,00	COLLAT CASH SOCGEN	14 510 000,00	EUR	0,17%
T15	MARCEUR	-3 015 060,00	Appel Marge CACEIS	-3 015 060,00	EUR	-0,04%
B11	IS149136982	-	ST150227 0,634/E3R+m	-3 280 530,81	EUR	-0,04%
B11	GWPO21825101	-	E3R/0,0/FIX/0,872	-5 412 561,86	EUR	-0,06%
B11	IS149391667	-	ST170222 0,049/E3R+m	-435 824,00	EUR	0,00%
B11	IS147445107	-	ST060127 0,701/E6R+m	-2 251 027,36	EUR	-0,03%
B11	IS146221994	-	ST081226 0,649/E3R+m	-2 492 682,58	EUR	-0,03%
A112	CRX___H0	-1 121,00	XEUR FGBL BUN 0320	1 863 330,00	EUR	0,02%
A112	COE___H0	-2 834,00	XEUR FGBM BOB 0320	1 147 770,00	EUR	0,01%
A112	CDU___H0	-264,00	XEUR FGBS SCH 0320	3 960,00	EUR	0,00%
39	FR0011099381	9 999,00	OPCI FRCH WHOLESale	11 601 386,75	EUR	0,14%
39	XFCS00XOSM08	750,00	TIKEHAU ITALY RETAIL	6 918 451,35	EUR	0,08%
39	XFCS00XOK858	26 834 192,00	ALBA REAL ESTATE SCS	42 958 857,97	EUR	0,51%
35	IT0005278640	8 600,00	NEXUS 2 B	214 674 885,60	EUR	2,54%
35	LU0568619042	13 721,13	AMUNDI ABS, FOR, IEC	13 945 606,67	EUR	0,17%
35	LU1882440503	31 764,29	5880 IEURC	44 231 776,61	EUR	0,52%
35	LU2033258943	200 000,00	AM-B W HI 24-REURC	10 072 000,00	EUR	0,12%
35	FR0013382421	415,00	AMUNDI STAR PART IC	41 868 088,40	EUR	0,50%
35	LU1883322932	71,11	5909 I2EURC	148 050,81	EUR	0,00%
34	FR0010319996	271,19	AMUNDI ABS IC	66 312 060,12	EUR	0,79%
34	FR0007032990	7 800,00	AMUNDI 6 M I	175 419 192,00	EUR	2,08%
34	FR0007435920	2 718,75	AMUNDI-CSH IN-IC	593 104 169,80	EUR	7,03%
34	FR0010251660	4,23	AM CASH CORP IC 3D	986 548,66	EUR	0,01%
34	FR0011047513	24,00	SG MON, PL, E SI 3D	2 416,14	EUR	0,00%
34	FR0011027283	7,44	AMUNDI RENDT PLUS I2	39 248 771,77	EUR	0,47%
34	FR0013016615	83 298,02	AM CASH INST SRI I2	826 685 745,40	EUR	9,80%
34	FR0011088657	1 720,00	AMUNDI 3 - 6 M I-C	175 110 001,50	EUR	2,08%
1120	XS1599109896	8 300 000,00	SCAN CV AB FLR 04-20	8 304 568,07	EUR	0,10%
1120	FR0013266343	14 800 000,00	GECINA FLR 06-22	14 856 317,55	EUR	0,18%
1120	XS1599167589	5 000 000,00	INTE FLR 04-22	5 048 882,25	EUR	0,06%
1120	XS1615501837	2 800 000,00	MEDI CRED FLR 05-22	2 812 461,28	EUR	0,03%
1120	XS1717567587	9 900 000,00	COCA EURO FLR 11-21	9 932 714,75	EUR	0,12%
1120	XS1771768188	6 700 000,00	MCKESSON FLR 02-20	6 701 650,34	EUR	0,08%
1120	XS1782508508	8 300 000,00	ALD FLR 02-21	8 306 499,81	EUR	0,10%
1120	XS1823532996	5 000 000,00	BNP PAR FLR 05-23	5 030 991,28	EUR	0,06%
1120	XS1882544205	8 900 000,00	ING GROE N FLR 09-23	9 033 367,86	EUR	0,11%
1120	XS1767087940	9 500 000,00	ACEA FLR 02-23	9 447 296,95	EUR	0,11%

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
1120	DE000A2GSCY9	5 000 000,00	DAIMLER FLR 07-24	4 985 821,05	EUR	0,06%
1120	XS2076079594	6 800 000,00	BANC DE 0,063 11-25	6 750 649,52	EUR	0,08%
111	FRO013463676	2 500 000,00	ESSI 0,75 11-31	2 517 713,77	EUR	0,03%
111	PTCGDMOM0027	5 100 000,00	CAIX GE 1,25 11-24	5 163 376,10	EUR	0,06%
111	PTBCPIOM0057	9 600 000,00	BCP 0,75 05-22	9 829 502,99	EUR	0,12%
111	IT0005367492	30 000 000,00	ITAL BU 1,75 07-24	31 600 684,62	EUR	0,37%
111	IT0005366007	60 000 000,00	ITAL BU 1,0 07-22	61 653 534,78	EUR	0,73%
111	FRO013459765	4 000 000,00	RENA CR 2,625 02-30	4 064 191,32	EUR	0,05%
111	IT0005325946	50 000 000,00	ITAL BU 0,95 03-23	51 252 563,19	EUR	0,61%
111	FRO013463775	11 600 000,00	CNP ASS 2,0 07-50	11 763 757,52	EUR	0,14%
111	FRO013463650	6 000 000,00	ESSI 0,125 05-25	5 991 658,18	EUR	0,07%
111	PTOTEQOE0015	40 000 000,00	PGB 5,65% 02/15/24	51 527 353,42	EUR	0,61%
111	XS1378880253	3 000 000,00	BNP PAR 2,88 10-26	3 417 743,58	EUR	0,04%
111	IT0005250946	50 000 000,00	ITAL BU 0,35 06-20	50 141 834,70	EUR	0,59%
111	PTOTEUOE0019	35 000 000,00	PORT OB 4,125 04-27	45 778 393,44	EUR	0,54%
111	US9128284V99	66 453 500,00	UNIT ST 2,875 08-28	64 460 080,30	USD	0,76%
111	XS0223447227	5 050 000,00	EDP FIN 4,125% 06/20	5 265 931,21	EUR	0,06%
111	XS0619548216	5 750 000,00	ABN AMRO 6,375% 21	6 481 625,24	EUR	0,08%
111	XS0867612466	3 700 000,00	SOCGEN 4 06/07/23	4 237 373,12	EUR	0,05%
111	FRO013453974	5 400 000,00	ALTA CO 1,875 01-28	5 466 245,04	EUR	0,06%
111	XS1375841159	5 000 000,00	IBM INTL 0,5 09-21	5 065 487,91	EUR	0,06%
111	FRO013299468	1 500 000,00	CRED LO 1,35 11-29	1 526 118,78	EUR	0,02%
111	XS1385945131	3 000 000,00	BFCM 2,38 03-26	3 338 933,53	EUR	0,04%
111	XS1418631930	9 600 000,00	LEAS COR 1,0 05-21	9 801 190,16	EUR	0,12%
111	XS1428773763	8 000 000,00	ASSI GEN 5,0 06-48	9 820 007,14	EUR	0,12%
111	XS1485608118	4 590 000,00	CITY TR 1,25 09-26	4 374 542,88	EUR	0,05%
111	XS1488494987	2 940 000,00	HEMS FA 1,0 09-26	2 994 447,36	EUR	0,04%
111	XS1346228577	5 000 000,00	AXA SA 3,38 07-47	5 820 552,52	EUR	0,07%
111	FRO013218393	4 500 000,00	ICADFP 11/8 11/7/2	4 672 877,36	EUR	0,06%
111	XS1509942923	5 700 000,00	INMO CO 1,45 10-24	5 978 736,91	EUR	0,07%
111	CH0409606354	4 000 000,00	UBS GRO 1,25 04-25	4 201 282,62	EUR	0,05%
111	DE000A2R7JE1	16 400 000,00	VONO FI 1,125 09-34	15 557 566,11	EUR	0,18%
111	DE000A2YNZV0	7 050 000,00	DAIMLER 0,0 02-24	6 965 512,10	EUR	0,08%
111	DK0009522062	5 000 000,00	NYKR RE 0,625 01-25	5 048 295,71	EUR	0,06%
111	ES0000012801	31 000 000,00	SPAI GO 0,4 04-22	31 651 166,86	EUR	0,38%
111	ES00000128Q6	15 000 000,00	SPAI GO 2,35 07-33	18 301 209,02	EUR	0,22%
111	XS2079716937	8 500 000,00	APPLE 0,5 11-31	8 467 771,05	EUR	0,10%
111	ES0000012B39	40 000 000,00	SPAI GO 1,4 04-28	43 901 453,55	EUR	0,52%
111	ES0213307053	10 000 000,00	BANKIA 0,75 07-26	10 055 845,61	EUR	0,12%
111	ES0378641312	9 500 000,00	FOND DE 0,5 03-23	9 732 076,17	EUR	0,12%
111	FRO013312154	10 000 000,00	CASA AS 2,625 01-48	10 785 296,37	EUR	0,13%
111	FRO013201431	2 100 000,00	CSSE FE 2,125 09-26	2 223 829,23	EUR	0,03%
111	FRO013449972	6 900 000,00	ELIS EX 1,0 04-25	6 954 680,78	EUR	0,08%
111	FRO013250560	39 000 000,00	FRAN GO 1,0 05-27	42 434 062,95	EUR	0,50%
111	FRO013262698	5 400 000,00	COVI SA 1,5 06-27	5 739 919,45	EUR	0,07%
111	FRO013266525	6 500 000,00	ALTAREA 2,25 07-24	6 912 449,73	EUR	0,08%
111	FRO013291556	2 800 000,00	CRED MU 1,875 10-29	2 888 124,86	EUR	0,03%

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
111	FR0013299641	10 300 000,00	BNP PAR 1,0 11-24	10 469 892,88	EUR	0,12%
111	FR0013367422	12 200 000,00	COVI HO 1,875 09-25	12 987 089,96	EUR	0,15%
111	FR0013378452	4 400 000,00	ATOS SE 1,75 05-25	4 747 506,08	EUR	0,06%
111	FR0013403441	9 800 000,00	SG 1,25 02-24	10 247 572,83	EUR	0,12%
111	FR0013417128	2 700 000,00	WENDEL 1,375 04-26	2 811 534,79	EUR	0,03%
111	FR0013424868	10 300 000,00	VIVE 0,625 06-25	10 433 065,90	EUR	0,12%
111	FR0013448669	5 430 000,00	RENA CR 0,25 03-23	5 393 586,64	EUR	0,06%
111	FR0010014845	16 500 000,00	GIE PSA 6%190933	24 364 883,06	EUR	0,29%
111	XS2051659915	14 390 000,00	LEAS CO 0,125 09-23	14 195 819,09	EUR	0,17%
111	XS2078735276	11 400 000,00	SHEL IN 0,5 11-31	11 195 765,21	EUR	0,13%
111	XS1996269061	3 400 000,00	EATO CA 0,697 05-25	3 457 503,28	EUR	0,04%
111	XS1998215393	5 300 000,00	BAXT IN 0,4 05-24	5 389 349,77	EUR	0,06%
111	XS2002491517	6 000 000,00	NATW MK 1,0 05-24	6 156 499,01	EUR	0,07%
111	XS2010044464	3 700 000,00	TLG IMM 0,375 09-22	3 720 605,20	EUR	0,04%
111	XS2020580945	4 900 000,00	INTL CO 0,5 07-23	4 908 448,97	EUR	0,06%
111	XS2023631489	8 800 000,00	NIBC BA 0,875 07-25	8 908 189,06	EUR	0,11%
111	XS2026171079	6 600 000,00	FERR DE 1,125 07-26	6 804 907,04	EUR	0,08%
111	XS2027364244	12 000 000,00	LOGI FI 0,75 07-24	12 098 713,44	EUR	0,14%
111	XS2027957815	9 340 000,00	MEDI CR 1,125 07-25	9 552 429,10	EUR	0,11%
111	XS2049154078	5 700 000,00	ING GRO 0,1 09-25	5 619 774,51	EUR	0,07%
111	XS1978200555	9 500 000,00	TOYO FI 0,0 04-21	9 522 011,69	EUR	0,11%
111	XS2050945984	6 000 000,00	SANT CO 0,125 09-24	5 954 029,77	EUR	0,07%
111	XS1974922442	3 200 000,00	NORS HY 1,125 04-25	3 312 504,92	EUR	0,04%
111	XS2055646918	5 660 000,00	ABBVIE 0,75 11-27	5 736 559,95	EUR	0,07%
111	XS2058729653	12 900 000,00	BBVA 0,375 10-24	12 847 083,80	EUR	0,15%
111	XS2066706818	6 000 000,00	ENEL FINA ZCP 06-24	5 940 438,90	EUR	0,07%
111	BE0000345547	42 304 765,71	BELG GO 0,8 06-28	45 323 730,88	EUR	0,54%
111	XS2078918781	9 320 000,00	LLOY BA 0,5 11-25	9 311 018,62	EUR	0,11%
111	XS2081474046	3 100 000,00	FAUR 2,375 06-27	3 222 805,25	EUR	0,04%
111	XS2082818951	5 400 000,00	AUST NE 1,125 11-29	5 428 038,16	EUR	0,06%
111	XS2082969655	4 900 000,00	BK IREL 1,0 11-25	4 939 504,99	EUR	0,06%
111	XS2085608326	6 430 000,00	FIDE NA 0,625 12-25	6 479 412,50	EUR	0,08%
111	XS2089229806	13 500 000,00	MERL PR 1,875 12-34	13 452 417,70	EUR	0,16%
111	XS2091604715	8 000 000,00	ACE INA 0,3 12-24	7 999 611,27	EUR	0,09%
111	XS2049823763	7 300 000,00	RAIF BA 1,5 03-30	7 319 827,95	EUR	0,09%
111	XS1808395930	10 300 000,00	INMO CO 2,0 04-26	11 203 315,41	EUR	0,13%
111	XS1512827095	15 000 000,00	MERL PR 1,875 11-26	16 059 727,94	EUR	0,19%
111	XS1574681620	6 000 000,00	VODA GR 0,375 11-21	6 059 262,89	EUR	0,07%
111	XS1681518962	12 600 000,00	GSK CAP 0,0 09-20	12 622 055,29	EUR	0,15%
111	XS1698714000	6 220 000,00	COVI SA 1,625 10-24	6 563 294,77	EUR	0,08%
111	XS1731105612	10 600 000,00	BANC DE 0,875 03-23	10 810 703,62	EUR	0,13%
111	XS1731617194	10 986 000,00	JOHN CONT ZCP 12-20	10 992 565,12	EUR	0,13%
111	XS173851978	3 300 000,00	ICEL GO 0,5 12-22	3 356 582,65	EUR	0,04%
111	XS1754213947	3 000 000,00	UNIC 1,0 01-23	3 060 936,42	EUR	0,04%
111	XS1761721262	9 000 000,00	AROU PR 1,625 01-28	9 454 135,90	EUR	0,11%
111	XS1770927629	20 000 000,00	CORP AN 1,125 02-25	20 822 266,03	EUR	0,25%
111	XS1781401085	22 000 000,00	GRAN CI 1,5 02-27	23 124 569,28	EUR	0,27%

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
111	XS1978668298	6 600 000,00	NIBC BA 2,0 04-24	7 010 294,83	EUR	0,08%
111	XS1808351214	14 500 000,00	CAIX 2,25 04-30	15 249 627,12	EUR	0,18%
111	XS1512677003	4 000 000,00	BFCM 1,875 11-26	4 281 781,92	EUR	0,05%
111	XS1837997979	3 200 000,00	NATW MK 1,125 06-23	3 306 039,47	EUR	0,04%
111	XS1843435501	11 100 000,00	TLG IMM 1,5 05-26	11 557 740,06	EUR	0,14%
111	XS1888229249	7 600 000,00	BERT 1,25 09-25	8 036 474,52	EUR	0,10%
111	XS1910245676	3 225 000,00	BMW FIN 1,0 11-24	3 359 566,54	EUR	0,04%
111	XS1918017259	5 100 000,00	JYSK BA 0,875 12-21	5 184 909,49	EUR	0,06%
111	XS1936805776	10 500 000,00	CAIX 2,375 02-24	11 514 874,06	EUR	0,14%
111	XS1951220596	3 500 000,00	BANK SA 3,75 02-29	3 921 369,45	EUR	0,05%
111	XS1953833750	5 900 000,00	ELIS CO 1,125 02-26	6 105 650,97	EUR	0,07%
111	XS1956037664	14 000 000,00	FORT OY 1,625 02-26	14 861 218,40	EUR	0,18%
111	XS1972557737	4 410 000,00	LG CHEM 0,5 04-23	4 465 145,89	EUR	0,05%
111	XS1973750869	2 000 000,00	MEDI CR 1,625 01-25	2 109 806,44	EUR	0,03%
111	XS1799611642	6 600 000,00	AXA 3,25 05-49	7 665 548,35	EUR	0,09%

5. Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires		
Créances locataires	1 405 443,70	909 720,60
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	0,00	0,00
Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00
Total	1 405 443,70	909 720,60

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2019
Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00	0,00	0,00

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme	0,00	0,00
Contrepartie des vente à terme de devises	299 544 654,75	410 862 529,75
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	850 653,36	551 392,63
Etat et autres collectivités	59 398 008,49	34 437 087,03
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	140 844 953,45	144 759 750,38
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
Total	500 638 270,05	590 610 759,79

6. Capitaux propres (en euros)

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2018
Capital	8 319 003 595,99	7 480 584 654,15
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	11 839 687,66	9 662 409,90
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	580 619,44	1 508 581,26
Résultat de l'exercice	105 669 815,81	10 349 710,56
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	800 963,15	807 344,31
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Total des capitaux propres	8 437 894 682,05	7 502 912 700,18

7. Souscription et rachats

a) Souscriptions et rachats de l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	5 745 582,04	691 502 118,79	44 387 244,04
Rachats réalisés	564 445,71	69 542 605,35	0,00
Montants nets	5 181 136,33	621 959 513,44	44 387 244,04
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

b) Part Prem OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	4 701 578,41	564 977 790,03	36 265 698,05
Rachats réalisés	213 064,10	25 563 389,08	0,00
Montants nets	4 488 514,30	539 414 400,95	36 265 698,05
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

c) Part LCL OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	349 904,21	42 113 693,95	2 703 261,15
Rachats réalisés	65 679,61	7 913 426,19	0,00
Montants nets	284 224,61	34 200 267,76	2 703 261,15
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

d) Part OPCIMMO P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	627 521,86	75 553 592,08	4 849 754,81
Rachats réalisés	219 009,42	26 329 561,08	0,00
Montants nets	408 512,44	49 224 031,00	4 849 754,81
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

e) Part OPCIMMO VIE

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	4 624,24	1 384 421,55	88 865,46
Rachats réalisés	9 302,03	2 798 724,10	0,00
Montants nets	-4 677,78	-1 414 302,55	88 865,46
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

f) Part SG OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	61 953,32	7 472 621,18	479 664,56
Rachats réalisés	57 390,55	6 937 504,90	0,00
Montants nets	4 562,77	535 116,28	479 664,56
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

g) Part OPCIMMO I

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

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

FR0011063353	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
PREM OPCIMMO					
Actif Net (en K euros)	5 632 628	4 886 787	4 174 721	2 958 513	1 636 795
Nombre de parts	46 030 473,74	41 541 959	35 627 325	25 834 999	14 442 270
Valeur liquidative	122,36736	117,63496	117,17752	114,51570	113,33367
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2019	0,17	1,00	2,15	2,20
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	1,54	0,18	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	0,17	0,17	0,17	0,89

FR0011066794	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
LCL OPCIMMO					
Actif Net (en K euros)	1 543 002	1 449 896	1 310 771	945 222	597 627
Nombre de parts	12 610 382,49	12 326 158	11 186 903	8 254 595	5 273 444
Valeur liquidative	122,35963	117,62754	117,17015	114,50860	113,32781
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2019	0,17	1,00	2,15	2,20
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	1,54	0,17	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	0,17	0,17	0,17	0,89

FR0011066802	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
OPCIMMO P					
Actif Net (en K euros)	758 705	681 311	599 172	402 975	35 101
Nombre de parts	6 200 641,86	5 792 129	5 113 715	3 519 181	309 738
Valeur liquidative	122,35916	117,62708	117,16970	114,50817	113,32740
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00			
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2019	0,17	1,00	2,15	2,20
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	1,54	0,17	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	0,17	0,17	0,17	0,89

FR0011066778	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
OPCIMMO VIE					
Actif Net (en K euros)	20 427	21 015	19 972	11 832	1 835
Nombre de parts	66 708,44	71 386	68 109	41 290	6 472
Valeur liquidative	306,22045	294,38226	293,23752	286,57349	283,61373
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00			
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2019	0,43	2,50	5,38	5,50
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	3,86	0,44	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	0,43	0,43	0,41	2,21

FR0011066091	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
SG OPCIMMO					
Actif Net	424 854	407 880	310 751	59 639	11
Nombre de parts	3 451 098,85	3 446 536	2 636 062	517 680	1
Valeur liquidative	123,10685	118,34483	117,88462	115,20542	11 402,25000
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2019	0,17	1,00	2,15	165,55
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	1,55	0,17	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	0,17	0,16	0,16	0,89

FR0011066760	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
OPCIMMO I					
Actif Net (en K euros)	58 278	56 024	49 061	114	113
Nombre de parts	475,72	476	418	1	1
Valeur liquidative	122 505,71640	117 767,96710	117 310,01424	114 645,23000	113 462,23000
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00			
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2019	170,20	1 001,14	2 155,05	2 200,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	1 545,80	240,89	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	0,00	246,17	172,35	162,09	885,76

9. Dettes décomposition des dettes (en euros)

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts	52 990 940,68	58 147 822,05
Concours bancaires courants	61 440,80	0,00
Total des dettes envers les établissements de crédit	53 052 381,48	58 147 822,05
Total des autres emprunts	0,00	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	2 129 571,89	2 227 284,15
Ventes à terme de devises	302 417 891,59	410 433 353,87
Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
Total opérations de change à terme de devises	302 417 891,59	410 433 353,87
Locataires créditeurs	333 048,46	7 820,57
Fournisseurs et comptes rattachés	837 733,20	673 959,20
Etat et autres collectivités	27 535 031,77	24 792 624,18
Charges refacturées	0,00	0,00
Autres créditeurs	55 974 841,14	52 284 763,30
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Total des autres dettes d'exploitation	84 680 654,57	77 759 167,25

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			52 990 940,68	52 990 940,68
Emprunts "in fine"				0,00
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0,00
Emprunts "in fine"				0,00
Total	0,00	0,00	52 990 940,68	52 990 940,68

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	52 990 940,68	58 147 822,05
Autres emprunts	0,00	0,00

10. Détail des provisions pour charges

Néant.

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

Produits immobiliers	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	14 124 357,87	13 425 124,81
Charges facturées	3 052 360,21	1 719 412,38
Autres revenus immobiliers	97 029,20	0,00
Total	17 273 747,28	15 144 537,19

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2018
Dividendes SAS / SCPI	86 096 899,34	56 553 152,68
Dividendes Actions	11 521 629,75	16 571 442,94
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	2 205 257,89
Total	97 618 529,09	75 329 853,51

Charges immobilières	31/12/2019	31/12/2018
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 864 492,50	772 324,60
Charges d'entretien courant	492 053,66	2 099 529,82
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	1 090 709,34	1 194 535,41
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	4 827 478,92	604 267,66
• Pertes sur créances irrécouvrables	3 058 874,86	0,00
• Taxes diverses	1 255 592,31	80 400,00
• Honoraires ADB	22 093,07	161 898,36
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	129 528,94	247 067,73
• Primes d'assurance	5 243,96	9 518,09
• Impôts fonciers non récupérés	0,00	0,00
• Honoraires d'expert immobilier	0,00	0,00
• Frais d'huissiers	0,00	0,00
• Honoraires de commercialisation	0,00	0,00
• Charges locatives sur locaux vacants	115 846,27	54 124,11
• Autres charges immobilières	133 000,00	0,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	107 299,51	51 259,37
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotations de provision immobilière	0,00	0,00
Total	8 274 734,42	4 670 657,49

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts des avances en comptes courant	43 093 015,09	40 230 281,58
Autres produits	726 935,82	692 296,30
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts sur emprunts immobiliers	700 075,26	1 187 954,87
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

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

Produits sur opérations financières	31/12/2019	31/12/2018
Produits sur dépôts	922 983,10	36 827,90
Produits sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	16 893 441,78	10 978 305,27
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	3 182 000,00	937 927,70
Opérations temporaires sur titres	2 394,50	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	579 917,65	0,00
Total	21 580 737,03	11 953 060,87

Charges sur opérations financières	31/12/2019	31/12/2018
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	47 738,25	0,00
Instruments financiers à terme	2 868 461,25	1 119 606,66
Dettes financières	-67 760,06	1 031 759,66
Autres charges financières	210 578,45	433 702,28
Total	3 059 017,89	2 585 068,60

Autres produits	31/12/2019	31/12/2018
Arrondi de TVA	0,00	77 453,77
Produits des activités annexes	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00

Autres charges	31/12/2019	31/12/2018
Frais bancaire	0,00	0,00
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,00	0,00
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

13. Frais de gestion

a) Les frais de fonctionnement

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

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2019	Montant au 31/12/2018
Commission société de gestion	76 712 711,92	83 342 823,36
Commission administrative	1 604 895,88	1 386 556,82
Commission dépositaire	2 307 241,09	2 312 595,84
Honoraires commissaire aux comptes	240 339,92	335 773,00
Honoraires experts immobiliers	424 457,47	507 695,87
Redevance AMF	117 803,00	0,00
Frais publicité et annonce	48 065,40	175 727,91
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	656 174,78	719 189,03
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	634 256,61	1 139 826,17
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assemblées	0,00	0,00
Frais divers	0,00	468 810,48
Droits d'enregistrement et timbres	0,00	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	491 065,98	360 453,55
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
Total	83 237 012,05	90 749 452,03

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent 1,05 % de l'actif net au 31/12/2019.

b) Les frais de gestion variables

Non concerné.

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

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2019	Résultat de cession 31/12/2018
Terrains nus				
Terrains et constructions	7 667 628,15	0,00	7 667 628,15	0,00
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	-	
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	7 667 628,15	0,00	7 667 628,15	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^e alinéa)	0,31		0,31	0,00
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^e alinéa)	15 060 070,10	4 957 817,91	10 102 252,19	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 ^e alinéa)	33 887 266,06	39 051 033,38	-5 163 767,32	2 839 724,16
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	48 947 336,47	44 008 851,29	4 938 485,18	2 839 724,16
Total actifs à caractère immobilier	56 614 964,62	44 008 851,29	12 606 113,33	2 839 724,16
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	60 185 088,16	52 143 510,37	8 041 577,79	-36 724 363,83
Total	116 800 052,78	96 152 361,66	20 647 691,12	- 33 884 639,67

15. Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	
Contrats futures	
Gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant
<hr/>	
Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	
Contrats futures	
FGBS SCH 0320	29 542 920
FGBM BOB 0320	378 707 420
FGBL BUN 0320	191 119 290
Gré à gré	
	75 000 000
	50 000 000
SWAPS DE TAUX	30 000 000
	60 000 000
	45 000 000
Autres engagements	Néant

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

PREM OPCIMMO

PART D1 FR0011063353	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	56 462 487,21	28 686 862,40
Régularisation du résultat net	1 403 667,38	1 408 175,07
Résultat sur cession d'actifs	13 944 874,54	-21 989 076,61
Régularisation des cessions d'actifs	-737 579,50	-835 963,92
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	71 073 449,63	7 269 996,94
Report des résultats nets	7 797 356,40	6 239 956,12
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	494 984,69	1 035 920,05
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	8 292 341,09	7 275 876,17
Total des sommes à affecter (I + II)	79 365 790,72	14 545 873,11
Distribution	0,00	7 358 081,49
Report des résultats nets antérieurs	0,00	7 187 791,62
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	0,00	14 545 873,11

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/19	Reports antérieurs	31/12/19	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

LCL OPCIMMO

PART D2 FR0011066794	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	15 744 688,70	8 774 238,18
Régularisation du résultat net	100 897,66	155 584,08
Résultat sur cession d'actifs	3 675 187,58	- 6 690 790,18
Régularisation des cessions d'actifs	-50 916,16	- 82 043,69
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	19 469 857,78	2 156 988,39
Report des résultats nets	2 231 092,74	1 959 209,51
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	40 377,44	199 522,58
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 271 470,18	2 158 732,09
Total des sommes à affecter (I + II)	21 741 327,96	4 315 720,48
Distribution	0,00	2 105 657,67
Report des résultats nets antérieurs	0,00	2 210 062,81
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	21 741 327,96	4 315 720,48

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/19	Reports antérieurs	31/12/19	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OPCIMMO P

PART D3 FR0011066802	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	7 637 146,72	3 982 433,45
Régularisation du résultat net	156 824,69	213 434,10
Résultat sur cession d'actifs	1 846 973,86	- 3 062 010,49
Régularisation des cessions d'actifs	- 67 473,00	- 120 280,67
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	9 573 472,27	1 013 576,39
Report des résultats nets	1 068 476,16	895 583,02
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	48 417,95	118 813,16
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 116 894,11	1 014 396,18
Total des sommes à affecter (I + II)	10 690 366,38	2 027 972,57
Distribution	0,00	1 008 412,93
Report des résultats nets antérieurs	0,00	1 019 559,64
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	10 690 366,38	2 027 972,57

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/19	Reports antérieurs	31/12/19	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OPCIMMO VIE

PART D4 FR0011066778	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	213 956,13	127 508,98
Régularisation du résultat net	- 4 352,66	1 936,16
Résultat sur cession d'actifs	46 893,50	- 97 350,85
Régularisation des cessions d'actifs	1 260,72	- 830,59
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	257 757,69	31 263,70
Report des résultats nets	30 827,28	29 849,28
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-1 061,28	1 436,38
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	29 766,00	31 285,66
Total des sommes à affecter (I + II)	287 523,69	62 549,36
Distribution	0,00	29 707,34
Report des résultats nets antérieurs	0,00	32 842,02
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	287 523,69	62 549,36

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/19	Reports antérieurs	31/12/19	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

SG OPCIMMO

PART D5 FR0011066091	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	4 365 471,19	2 347 553,10
Régularisation du résultat net	- 3 339,04	128 264,31
Résultat sur cession d'actifs	996 771,72	- 1 801 405,64
Régularisation des cessions d'actifs	1 973,06	- 103 844,91
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	5 360 876,93	570 566,86
Report des résultats nets	594 825,76	464 479,75
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-2 099,36	142 807,28
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	592 726,40	607 287,03
Total des sommes à affecter (I + II)	5 953 603,33	1 177 853,89
Distribution	0,00	588 764,76
Report des résultats nets antérieurs	0,00	589 089,13
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	5 953 603,33	1 177 853,89

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/19	Reports antérieurs	31/12/19	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OCPIMMO I

PART D6 FR0011066760	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	598 374,74	315 754,12
Régularisation du résultat net	0,00	60 651,42
Résultat sur cession d'actifs	136 989,92	- 244 005,90
Régularisation des cessions d'actifs	0,00	- 17 737,05
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	735 364,66	114 662,59
Report des résultats nets	117 109,32	73 332,22
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	0,00	10 081,81
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	117 109,32	83 414,03
Total des sommes à affecter (I + II)	852 473,98	198 076,62
Distribution	0,00	80 967,30
Report des résultats nets antérieurs	0,00	117 109,32
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	0,00	198 076,62

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/19	Reports antérieurs	31/12/19	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

16. Tableau des filiales et des participations

Raison sociale	% de détention au 31/12/2019	% de détention au 31/12/2018	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2019	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2019	Activité de la filiale
SH18	100,00%	100,00%	42 420 €	43 037 909 €	1 112 633 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
SHTE	100,00%	100,00%	99 981 €	13 500 000 €	-440 860 €	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	24,73%	24,73%	100 369 263 €	10 223 706 €	2 974 167 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	6,53%	6,53%	169 418 816 €	24 529 810 €	16 235 714 €	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00%	40,00%	11 474 600 €	8 993 531 €	2 825 264 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00%	60,00%	13 862 000 €	0 €	4 861 465 €	Détention de l'immeuble VIEW
SCI AI HELIOS MASSY	51,00%	51,00%	12 700 000 €	6 518 358 €	46 033 861 €	Détention de l'immeuble Hélios
SCI OMEGA 16	25,00%	25,00%	78 800 000 €	12 884 344 €	3 343 625 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00%	25,00%	13 000 000 €	10 315 205 €	5 439 133 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	24,24%	24,24%	251 564 775 €	53 128 175 €	26 917 431 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
SASU Colpro	100,00%	100,00%	1 €	0 €	-602 336 €	Détention de Colisée PropCo SAS
Colisée PropCo SAS	100,00%	100,00%	1 767 000 €	11 303 540 €	372 899 €	Détention de l'immeuble Colisée III & IV
SCI SEO	50,00%	50,00%	50 547 600 €	41 785 476 €	13 048 272 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34%	21,34%	35 298 113 €	0 €	2 918 855 €	Détention des commerces I PETALI
OPCIMMO HoldCo	100,00%	100,00%	19 845 065 €	0 €	-694 126 €	Détention de DefoeCourt PropCo
SCI Uberseering	50,00%	50,00%	11 068 000 €	8 316 472 €	2 078 942 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92%	94,92%	99 956 €	3 597 530 €	1 484 080 €	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84%	94,84%	103 093 €	1 674 992 €	148 096 €	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,76%	94,76%	705 749 €	2 416 462 €	125 489 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85%	94,85%	126 705 €	1 610 747 €	-16 041 €	Détention du parc d'activités de l'Isle d'Abeau
SAS Red Park Limonest	94,86%	94,86%	115 856 €	1 977 217 €	258 835 €	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	100,00%	100,00%	369 450 €	15 160 277 €	7 215 141 €	Détention de l'immeuble Vivacity
SCI Parc Avenue	45,00%	45,00%	11 393 000 €	7 669 584 €	3 168 623 €	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00%	50,00%	581 406 €	9 384 811 €	-9 460 203 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50%	23,50%	9 361 000 €	494 319 €	-589 994 €	Détention de la VEFA Evidence
SCI HoLD	20,00%	20,00%	154 481 357 €	59 095 493 €	17 050 191 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00%	44,00%	20 920 000 €	0 €	-475 605 €	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	100,00%	0,00%	ND	ND	ND	Détention Allianz Tower Rotterdam
SCI Antony 501	94,80%	0,00%	487 580 €	5 154 643 €	182 448 €	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	94,80%	0,00%	490 240 €	3 671 998 €	-30 042 €	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	94,80%	0,00%	1 015 879 €	7 763 634 €	1 523 979 €	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	94,80%	0,00%	2 174 901 €	8 324 187 €	-743 560 €	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ARELI	50,00%	0,00%	4 895 660 €	520 228 €	-26 918 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00%	0,00%	ND	ND	ND	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00%	0,00%	ND	ND	ND	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00%	0,00%	ND	ND	ND	Détention du Portefeuille TANGO
SCI West Bridge	19,42%	0,00%	12 188 420 €	2 341 211 €	3 807 978 €	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00%	100,00%	215 000 000 €	4 790 122 €	1 108 177 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
Immo Invest HoldCo	100,00%	100,00%	9 648 201 €	7 936 409 €	3 246 626 €	Détention de Ennis S.A.R.L. Lux, BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALTNI
BOC Frankfurt Management Sàrl	51,00%	51,00%	25 000 €	8 499 754 €	1 020 454 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 Sàrl	94,90%	94,90%	12 500 €	1 863 170 €	-267 291 €	Détention de l'immeuble Square 41
Silizium PropCo	51,00%	51,00%	478 350 €	3 387 617 €	-318 433 €	Détention de l'immeuble Silizium
North I Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500 €	0 €	-1 160 059 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500 €	0 €	-1 161 823 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
Riesstrasse 16 GmbH	94,90%	94,90%	35 000 €	10 934 352 €	2 931 082 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	212 099 €	1 796 104 €	199 707 €	Détention de l'immeuble Mosbach

Raison sociale	% de détention au 31/12/2019	% de détention au 31/12/2018	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2019	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2019	Activité de la filiale
Bad Mergentheim Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	226 784 €	2 517 551 €	178 721 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	350 262 €	1 559 902 €	-189 164 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	160 967 €	798 655 €	118 145 €	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45%	19,45%	ND	ND	ND	Détention d'immeubles en République Tchèque
SCS ALBA	36,53%	36,53%	26 837 154 €	5 601 546 €	3 410 957 €	Détention d'immeubles en Allemagne
Immo Invest HoldCo 2	100,00%	100,00%	21 581 097 €	4 877 016 €	-4 290 442 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany, Immo UK, Immo Austria 1, Immo Austria 2, Immo Finland et Immo Netherlands, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomangement GmbH
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00%	100,00%	10 000 000 €	7 552 306 €	2 985 820 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 Sàrl	90,00%	90,00%	1 660 095 €	7 651 189 €	1 085 353 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo UK	100,00%	100,00%	9 990 288 €	578 083 €	-1 217 983 €	Détention de Immo UK Westferry Circus, Immo UK Admiral Cardiff, Immo UK Equinox Glasgow et Fenchurch Place HoldCo S.A.R.L
<i>Immo UK Westferry Circus</i>	100,00%	100,00%	4 498 023 £	-715 874 €	-6 071 679 €	Détention de l'immeuble Westferry Circus
<i>Fenchurch Place HoldCo Sàrl</i>	95,00%	95,00%	12 256 £	5 310 470 €	-1 345 127,14 €	Détention de Eastgate Holdings Limited
Eastgate Holdings Limited	100,00%	100,00%	0 £	0 £	0 £	Détention de l'immeuble Fenchurch Place
Immo Austria 1	100,00%	100,00%	12 000 €	0 €	-17 205 €	Détention de Immo Austria Solaris et KG Florido Tower
<i>Immo Austria Solaris</i>	100,00%	100,00%	12 500 €	0 €	-23 533 €	Détention de KG Solaris
<i>KG Solaris</i>	100,00%	100,00%	100 010 €	1 984 573 €	964 728 €	Détention de l'immeuble Solaris
Immo Finland	100,00%	100,00%	12 500 €	ND	5 938 840 €	Détention de Kiintestö OY Duetto, Kiintestö OY Albergä B et Kiintestö OY Albergä C
<i>Kiintestö OY Albergä B</i>	100,00%	100,00%	8 800 000 €	1 133 890 €	-82 082 €	Détention de l'immeuble Albergä B
<i>Kiintestö OY Albergä C</i>	100,00%	100,00%	8 802 500 €	1 115 353 €	-78 025 €	Détention de l'immeuble Albergä C
Immo Austria QBC Sàrl	100,00%	100,00%	1 161 150 €	2 101 802 €	-224 461 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomangement GmbH	100,00%	100,00%	35 000 €	86 429 €	-9 363 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
<i>QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG</i>	100,00%	100,00%	8 271 €	5 643 260 €	948 991 €	Détention de l'immeuble QBC
Immo Invest HoldCo 3	100,00%	100,00%	2 776 600 €	10 734 201 €	-3 965 325 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 Sàrl, Atrium Holding, Cloud Office Holding, Praha City Center S.R.O, Gerecore, Immo Germany Nord 1 et Almudena
De Rotterdam PropCo Lux	30,00%	30,00%	12 680 €	22 183 519 €	860 621 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum Sàrl	51,00%	51,00%	12 500 €	7 825 096 €	-554 939 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 Sàrl	50,00%	50,00%	1 625 000 €	5 355 189 €	-489 409 €	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding	25,00%	25,00%	ND	ND	ND	Détention de l'actif Atrium
Cloud Office Holding B.V.	51,00%	51,00%	43 597 419 €	3 963 775 €	-2 637 729 €	Détention de Mister T Investment
<i>Mister T Investment</i>	100,00%	100,00%	12 500 €	7 126 434 €	3 352 982 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Praha City Center S.R.O	100,00%	100,00%	4 365,08	4 814 459,15	-2 237 197,04	Détention de l'immeuble Praha City Center
Gerecore	100,00%	100,00%	0 €	ND	ND	Détention de BBW HoldCo et d'Immo Germany Nord 1
<i>BBW HoldCo</i>	10,00%	10,00%	2 405 556 €	0 €	ND	Détention de BBW 1 Sarl et BBW 2 Sarl
BBW 1 Sàrl	100,00%	100,00%	12 500 €	ND	ND	Détention de BBW 1
BBW 2 Sàrl	100,00%	100,00%	12 500 €	ND	ND	Détention de BBW 2
<i>Immo Germany Nord 1 Sàrl</i>	10,00%	90,00%	1 660 095 €	5 785 980 €	905 271 €	Détention de Nord 1
Almudena Holding	100,00%	100,00%	5 012 000 €	ND	2 447 360 €	Détention d'Accor Invest
Immo Invest HoldCo 5	100,00%	100,00%	12 597 660 €	6 695 863 €	812 404 €	Détention de la PropCo Ink
PropCo INK	100,00%	100,00%	2 618 060 €	2 906 880 €	-1 493 070 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 793 285 €	3 570 317 €	-5 443 217 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 238 204 €	3 551 648 €	-862 929 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 020 416 €	2 849 131 €	-878 930 €	Détention Brooktorkai

IX. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI

A État du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2019	Exercice 2018
Revenus locatifs	6.1	295 538	283 711
Charges locatives refacturées	6.2	(55 177)	(42 521)
Charges sur immeubles	6.2	(40 845)	(54 541)
Autres produits et charges sur immeubles	6.3	(624)	4 233
REVENUS LOCATIFS NETS		198 891	190 881
Honoraires et charges externes	6.4	(100 580)	(118 013)
Autres frais généraux		(10 203)	(11 661)
Autres produits et charges d'exploitation	6.5	(906)	10 653
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT		87 202	71 860
Résultat de cession d'immeubles de placement		7 870	
Résultat de cession des autres actifs	6.6	(6 078)	(46 207)
Autres produits et charges opérationnels		(2 891)	(2 701)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	22 556	174 581
Dépréciation des immobilisations incorporelles	5.1	3 417	(39 438)
RÉSULTAT OPERATIONNEL		112 076	158 095
Dividendes et provisions sur titres non consolidés		7 055	21 185
Coût de l'endettement financier net	6.7	(24 324)	(27 639)
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	6.8	145 469	(83 017)
Autres produits et charges financiers	6.8	9 846	5 765
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.9	55 426	59 936
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		305 547	134 323
Produit / (Charge) d'impôt	6.9	(1 811)	(12 514)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		303 736	121 809
dont			
Part du groupe		251 329	71 777
Participations ne donnant pas le contrôle		52 407	50 032
Résultat net par action ⁽¹⁾			
Résultat net dilué par action ⁽¹⁾			

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat net	303 736	121 809
Autres éléments du résultat global		
• Autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en "Résultat net"	0,00	0,00
• Ecart de conversion	6 213	(2 734)
• Autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en "Résultat net"	0,00	0,00
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	309 949	119 076
dont	0,00	0,00
Part du groupe	257 565	69 371
Participations ne donnant pas le contrôle	52 384	49 704
Résultat global par action ⁽¹⁾	0,00	0,00
Résultat global dilué par action ⁽¹⁾	0,00	0,00

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

B Etat consolidé de la situation financière

ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Immeubles de placement	5.1	5 021 922	4 254 194
Immobilisations incorporelles	5.1	102 000	97 100
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	782 257	757 947
Autres actifs non courants (y compris dérivés)	5.4	283 917	160 918
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		6 190 096	5 270 159
Clients et comptes rattachés	5.5	51 469	67 609
Autres créances et comptes de régularisation	5.5	329 865	388 592
Actifs financiers courants	5.6	2 040 031	2 525 178
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	2 576 434	1 785 496
TOTAL ACTIFS COURANTS		4 997 800	4 766 875
Actifs destinés à être cédés	5.9	0,00	186 257
TOTAL ACTIF		11 187 895	10 223 291

PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Capital	5.8	6 897 729	6 380 317
Primes	5.8	1 421 274	1 100 267
Réserves consolidées		(182 513)	(74 730)
Résultat consolidé		251 329	71 777
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		8 387 820	7 477 632
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		653 658	558 137
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		9 041 477	8 035 769
Emprunts et dettes financières	5.10	1 523 546	1 420 026
Provisions		10 645	10 827
Dépôts et cautionnements		20 269	15 943
Impôts différés passifs	6.9	6 249	4 891
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		1 560 708	1 451 687
Emprunts et dettes financières	5.10	106 368	40 853
Autres passifs financiers	5.11	302 418	410 433
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12	92 641	67 778
Dettes fiscales	5.13	30 958	59 913
Autres dettes	5.12	53 326	114 973
TOTAL PASSIFS COURANTS		585 710	693 950
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.9	0,00	41 886
TOTAL PASSIF		11 187 895	10 223 291

C Tableau de flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat net de l'ensemble consolidé	303 736	121 809
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	-210 528	-118 539
Provisions nettes	-4 354	36 223
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-22 556	-174 581
Variations de juste valeur des autres actifs et passifs	-145 469	52 414
Elimination de la charge d'impôt	1 811	12 514
Plus ou moins-values de cession d'actifs	-1 792	46 095
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-55 426	-59 936
Elimination du coût de l'endettement financier net	24 324	27 640
Autres éléments	-7 066	-58 908
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	93 208	3 270
Impôts versés	-13 543	-7 615
Variation du BFR d'exploitation	111 907	400 396
FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES ACTIVITES D'EXPLOITATION	191 573	396 051
Acquisitions d'immeubles de placement	-561 006	-252 869
Produits de cession d'immeubles de placement	28 913	0,00
Décassements liés aux travaux en cours	-54 661	-10 741
Acquisitions d'autres actifs non courants	-150 248	-117 053
Cessions d'autres actifs non courants	39 311	151 347
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-30 658	-107 610
Variation nette des actifs et passifs financiers courants	505 305	-598 200
Autres flux d'investissements	0,00	-20 841
FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-223 044	-955 967
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	-11 172	-23 518
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-29 134	-30 477
Augmentations (réductions) de capital	687 838	1 098 842
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments dérivés	262 149	149 388
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments dérivés	-156 609	-294 390
Intérêts financiers versés	-34 764	-32 812
Intérêts financiers reçus	10 075	7 724
Autres flux liés aux opérations de financement	63 684	52 031
FLUX NETS DE TRESORERIE PROVENANT DES OPERATIONS DE FINANCEMENT	792 067	926 788
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	32 161	-1 417
Effet du reclassement de la trésorerie des actifs destinés à être cédés	0,00	23 829
VARIATION DE TRESORERIE	792 757	389 283
Trésorerie à l'ouverture	1 783 054	1 393 770
Trésorerie à la clôture	2 575 811	1 783 054

D Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital et primes	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres consolidés part du Groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres 31/12/2017	6 437 374	-55 197	6 382 177	473 594	6 855 770
Résultat net de la période	0,00	71 777	71 777	50 032	121 809
Ecart de conversion	0,00	-2 083	-2 083	4	-2 080
Autres éléments du résultat global	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat global de la période	0,00	69 694	69 694	50 036	119 730
Opérations sur capital	1 040 860	8 420	1 049 280	49 563	1 098 843
Dividendes versés	0,00	-23 518	-23 518	-25 920	-49 438
Variations de périmètre	0,00	0,00	0,00	10 864	10 864
Autres mouvements ⁽¹⁾	2 351	-2 351	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres 31/12/2018	7 480 585	-2 952	7 477 632	558 137	8 035 769
Résultat net de la période	0,00	251 329	251 329	52 407	303 736
Ecart de conversion	0,00	6 236	6 236	-23	6 213
Autres éléments du résultat global	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat global de la période	0,00	257 565	257 565	52 384	309 949
Opérations sur capital	661 418	2 065	663 483	24 355	687 838
Dividendes versés	0,00	-11 172	-11 172	-29 134	-40 306
Variations de périmètre	0,00	310	310	47 917	48 227
Autres mouvements ⁽¹⁾	177 001	-177 001	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres 31/12/2019	8 319 004	68 815	8 387 819	653 658	9 041 477

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

E. Notes annexes

Note 1. Eléments significatifs de l'exercice 2019

Avec une capitalisation de 8,438 milliards d'euros, OPCIMMO a confirmé son attractivité auprès des épargnants avec une collecte en 2019 de plus de 600 millions d'euros. Cette dernière a notamment servi à financer l'acquisition de nouveaux immeubles de bureaux, dont 4 détenus à 100 % à l'étranger. Cette collecte a également permis au Fonds d'investir dans des portefeuilles d'actifs situés en France et de financer les décaissements pour les immeubles en construction.

La performance d'OPCIMMO en 2019, s'élève à +4,17 % (contre +0,73 % en 2018). Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires). Cette année la poche immobilière et la poche action ont permis d'obtenir une performance globale positive.

La dissolution sans liquidation de la société COLPROP (TUP) dont le capital social est détenu à 100 % par OPCIMMO est intervenue au terme du délai d'opposition des créanciers de 30 jours, soit le 31 décembre 2019.

Exposition immobilière :

Le taux d'occupation financier au 31/12/2019 est de 92,3 %.

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 57,4 %, en Allemagne pour 24,2 %, aux Pays-Bas pour 7,8 %, en Italie pour 4,2 % et dans les autres pays européens pour 6,4 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 76,6 % de bureaux, 7,4 % en hôtellerie, 8,3 % de commerces, 3,5 % dans le secteur de la santé et 4,2 % dans les locaux d'activités. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

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

Au 31/12/2019, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. Les intérêts des emprunts à taux variable représentent moins de 0,01% de l'actif net au 31/12/2019.

Exposition financière :

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

- Une poche d'actions foncières, qui a bénéficié d'un contexte favorable à l'immobilier : une croissance en ralentissement, mais qui reste positive, avec une inflation contenue ; une baisse des taux d'intérêt et politique monétaire accommodante des banques centrales. Le portefeuille de foncières a privilégié les sociétés détenant des actifs offrant de la croissance locative (foncières de bureaux en Europe continentale, actifs industriels et logistiques, actifs de santé, logement étudiant).
- Une poche obligataire, qui a bénéficié d'un volume d'émission record sur le marché primaire, d'un fort resserrement des primes de crédit et d'une surperformance de l'ensemble des segments du marché d'obligations d'entreprises. Les investissements portent toujours très majoritairement sur des obligations d'entreprises libellées en Euro et de catégorie d'investissement.
- Une poche d'allocation d'actifs, composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, d'obligations souveraines de pays de l'OCDE, et de stratégies de diversification. Cette poche a bénéficié de la baisse des taux d'intérêts, ainsi que de la bonne tenue des marchés de crédit et d'actions au sein de ses stratégies de diversification.

Sur la poche financière le Fonds peut être exposé au risque de change :

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

Note 2. Principes et méthodes comptables

Informations relatives à l'entreprise

OPCIMMO est une SPICCAV de droit français qui a été agréé par l'AMF sous le numéro SPI20110014 en date du 27/05/2011. Le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur à Paris 15.

En date du 07/05/2020, le Conseil d'administration a arrêté les états financiers consolidés d'OPCIMMO pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019.

Principes de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2019 du groupe OPCIMMO ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union Européenne et applicable à cette date.

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

Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

2.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2019

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 tiennent compte des nouvelles normes et interprétations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2018 et d'application obligatoire pour le Groupe.

- **IFRS 16** Contrats de location.
- Le groupe étant principalement bailleur pour ses contrats de location la première application de la norme IFRS 16 n'a pas eu d'effet sur les principes comptables applicables aux contrats de location.
- **Amendements à IAS 28** Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises
- **IFRIC 23** Incertitudes relatives aux traitements fiscaux
- **Amendements à IAS 19** Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- **Améliorations annuelles des IFRS** Cycle 2015 - 2017

L'application de ces amendements n'a pas d'effet significatif sur le résultat net et les capitaux propres du Groupe.

2.2.2 Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1er janvier 2019

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2019.

- **Amendements à IAS 1 et IAS 8** Définition de la matérialité
- **Amendements à IFRS 3** Regroupements d'entreprises
- **IFRS 17** Contrats d'assurance

Non applicable pour le groupe.

Comptes consolidés – Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'OPCIMMO et de ses filiales au 31 décembre 2019. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

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

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

Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

- Immeubles de placement :

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

- Instruments financiers :

Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13 décrits au paragraphe 2.15.

Premiers comptes IFRS du Groupe

Les comptes consolidés ont été préparés en application de la norme IFRS1 « Première adoption des Normes Internationales d'information financière ».

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

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

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

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

Périmètre et méthode de consolidation

2.6.1. Périmètre de consolidation

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

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

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

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

2.6.2 Méthode de consolidation

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

- Contrôle exclusif : consolidation globale.

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

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

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

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

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

- Aucune influence : société non consolidée.

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

2.6.3 Opérations réciproques

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

Comptabilisation des regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conversion des monnaies étrangères

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

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

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contrats de location

2.11.1. Contrats de location

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

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

2.11.2. Traitement des paliers et des franchises de loyers

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

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

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

2.11.3. Droits d'entrée

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

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

2.11.4. Indemnités de résiliation

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

2.11.5. Indemnité d'éviction

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

- Remplacement d'un locataire :

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

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

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

Clients et autres débiteurs

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

Actifs non courants et passifs destinés à être cédés

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

Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

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

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

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

Provisions et passifs éventuels

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

IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés si l'impact est significatif.

Impôts exigibles et différés

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

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

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

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

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

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

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

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

Actifs et passifs financiers

2.15.1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.15.2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

- Comptabilisation des dettes au coût amorti

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

- Evaluation et comptabilisation des dérivés

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

2.15.3. Date de comptabilisation : négociation ou règlement

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

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

Le Groupe applique les règles suivantes :

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

Information sectorielle

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

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

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

Note 3. Informations sectorielles

Note 3.1. Informations au titre de l'exercice 2019

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Revenus locatifs	295 538	185 426	70 726	9 497	29 890
Coût de revient direct des revenus locatifs	- 96 646	- 69 764	- 21 539	- 1 040	- 4 304
REVENUS LOCATIFS NETS	198 891	115 662	49 187	8 457	25 586

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Immeubles de placement	5 021 922	2 636 351	1 527 200	331 631	526 740
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5 021 922	2 636 351	1 527 200	331 631	526 740

Note 3.2. Informations au titre de l'exercice 2018

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	UK	Autres pays
Revenus locatifs	283 711	168 706	56 315	23 257	35 433
Coût de revient direct des revenus locatifs	- 92 829	- 68 563	- 10 200	- 7 444	- 6 622
REVENUS LOCATIFS NETS	190 881	100 143	46 115	15 812	28 811

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	UK	Autres pays
Immeubles de placement	4 254 194	2 361 983	1 154 944	- 0	737 267
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	4 254 194	2 361 983	1 154 944	- 0	737 267

Note 4. Périmètre de consolidation

Unités	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.
QBC BETA SP IMMOMANAGEMENT GMBH	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
QBC IMMOBILIER GMBH & CO BETA KG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
PRAHA CITY CENTER	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
RIESSSTRASSE 16 GMBH	94,90 %	94,90 %	IG	94,90 %	94,90 %	IG
SOLARIS GMBH KG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
AMM KAPSTADTRING	100,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
GERECORE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
KIINTESTÖ OY ALBERGA B	-	-	NI	100,00 %	100,00 %	IG
KIINTESTÖ OY ALBERGA C	-	-	NI	100,00 %	100,00 %	IG
OPCIMMO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI AMR	24,73 %	24,73 %	MEE	24,73 %	24,73 %	MEE
SCI AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	MEE	51,00 %	51,00 %	MEE
COLPRO COLISEE	-	-	NI	100,00 %	100,00 %	IG
COLISEE PROPCO SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PATIO BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	IG	60,00 %	60,00 %	IG
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
IMMOCARE	24,24 %	24,24 %	MEE	24,24 %	24,24 %	MEE
SCI SEO	100,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
SHTE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SH18	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI UBERSEERING	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SCI RED PARK MARSEILLE	94,84 %	94,84 %	IG	94,84 %	94,84 %	IG
SAS RED PARK GENNEVILIER	94,92 %	94,92 %	IG	94,92 %	94,92 %	IG
SCI RED PARK ISLE D'ABEAU	94,85 %	94,85 %	IG	94,85 %	94,85 %	IG
SCI RED PARK VITROLLES	94,78 %	94,78 %	IG	94,78 %	94,78 %	IG
SCI RED PARK LIMONEST	94,86 %	94,86 %	IG	94,86 %	94,86 %	IG
SCI VILLIOT	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PARC AVENUE	100,00 %	45,00 %	IG	100,00 %	45,00 %	IG
SCI HOLD (CŒUR DEFENSE)	20,00 %	20,00 %	MEE	20,00 %	20,00 %	MEE
SCI EVI-DANCE	23,50 %	23,50 %	MEE	23,50 %	23,50 %	MEE
SAS JOLIETTE BATIMENTS	50,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SCI HEKLA	44,00 %	44,00 %	MEE	44,00 %	44,00 %	MEE
SCI ANTONY 501	100,00 %	47,00 %	IG	-	-	NI
SCI CERGY 502	100,00 %	47,00 %	IG	-	-	NI
SCI EVRY 503	100,00 %	47,00 %	IG	-	-	NI
SCI VILLEBON 504	100,00 %	47,00 %	IG	-	-	NI
IMMOMULTI SAS	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI
SCI AREELI	100,00 %	50,00 %	IG	-	-	NI

Nomenclature des méthodes de consolidation :

NI Non Intégrée
IG Intégration Globale
MEE Mise En Equivalence

Unités	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.
OPCIMMO HOLDCO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
TIKEHAU ITALY RETAIL FUND 1 SCSp	21,43 %	21,43 %	MEE	21,43 %	21,43 %	MEE
NEXUS 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
FONDS AREPE	28,53 %	28,53 %	MEE	36,53 %	36,53 %	MEE
IMMO INVEST HOLDCO 1	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SILIZIUM PROPCO	50,86 %	50,86 %	MEE	50,86 %	50,86 %	MEE
SQUARE 41 SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
NORTH 88 I SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
NORTH 88 II SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO GERMANY NORD 1	89,90 %	89,90 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO UK	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO UK WESTFERRY CIRCUS	-	-	NI	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO AUSTRIA SOLARIS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO FINLAND	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
BOC FRANKFURT MANAGEMENT SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
FENCHURCH PLACE HOLDCO SARL	95,00 %	95,00 %	IG	95,00 %	95,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
DE ROTTERDAM PROPCO LUX	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE
IMMO LUX ESPACE PETRUSSE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MOSBACH IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
BAD MERGENTHEIM IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
ROTENBURG IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
BAD URACH IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
IMMO AUSTRIA QBC SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
FENCHURCH PLACE PROPCO SARL	-	-	NI	95,00 %	95,00 %	IG
WIGGUM SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ATRIUM HOLDING BV	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
CLOUD OFFICE HOLDING BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
IMMO AUSTRIA 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
ALMUDENA HOLDINGS SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 5	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI
INK HOTEL PROPCO	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	0
SCHILLERSTRASSE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	0
BROOKTORKAI PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	0
CAFFAMACHERREIHE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	0
ATRIUM CENTRE BUILDING BV	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
ATRIUM NORTH TOWER BV	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
ATRIUM SOUTH TOWER BV	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE
MR T INVESTMENTS BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ROOTALI BV	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI

Nomenclature des méthodes de consolidation :

NI Non Intégrée
IG Intégration Globale
MEE Mise En Equivalence

Note 4.1. Principaux évènements 2019

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2019 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement avec des marchés cibles et une diversification géographique et sectorielle :

- Les marchés cibles : France et Allemagne
 - Depuis 2011, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a été tiré par le trio Royaume-Uni, France, Allemagne, qui concentre les trois-quarts du marché avec des loyers prime (pour les meilleurs emplacements) stables.
 - Début 2019, OPCIMMO a terminé la cession de ses immeubles situés au Royaume-Uni à la suite du vote du Brexit et des risques possibles qui en découlent.
- La diversification à l'étranger pour répondre à des exigences stratégiques
 - pour une répartition des risques renforcée :
 - le profil risque/rendement du portefeuille est influencé favorablement,
 - le risque lié aux conjonctures économiques, politiques et financières est réparti sur plusieurs marchés distincts, qui ne sont pas impactés de la même manière par les secousses de ces différentes sphères,
 - dans la zone euro, les caractéristiques nationales de chaque Etat peuvent entraîner des réactions différentes aux décisions communautaires,
 - dans le cadre actuel d'une économie mondiale perturbée, les différentes économies présentent une plus ou moins bonne résistance des marchés immobiliers et financiers.
 - Des marchés aux caractéristiques différentes :
 - investir à l'étranger permet l'accès à de meilleurs taux d'entrée (rendements),
 - les conditions de location peuvent se montrer plus favorables (ex : baux plus longs),
 - les volumes échangés peuvent être plus importants que ceux échangés sur le marché français : les opportunités sont plus nombreuses,
 - la transparence peut être accrue sur certains marchés.
- La diversification sectorielle

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

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

Note 5. Détail du bilan

Note 5.1. Immeubles de placement et autres immobilisations incorporelles

Immeubles de placement

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
SOLDE A L'OUVERTURE	4 254 194	4 025 882
Acquisitions hors frais	525 729	245 141
Frais d'acquisition	35 276	5 198
Travaux effectués	54 382	9 067
Cessions	-21 043	-
Variation de la juste valeur	22 556	174 581
Variation de périmètre et autres	150 000	-200 643
Effets de change	828	-5 030
SOLDE A LA CLÔTURE	5 021 922	4 254 194

Les cessions d'immeubles de placement concernent la vente de l'immeuble TRYALIS situé à Montreuil en date du 26 Décembre 2019.

Fonds de commerce hôtelier

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
SOLDE A L'OUVERTURE	97 100	136 000
Acquisitions / Charge de l'exercice	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations incorporelles	3 417	-39 438
Autres variations	1 483	538
SOLDE A LA CLÔTURE	102 000	97 100

Note 5.2. Participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
SOLDE A L'OUVERTURE	757 947	715 922
Acquisitions / Souscriptions ⁽¹⁾	24 684	15 364
Cessions ⁽²⁾	829	0,00
Dividendes reçus	-56 629	-33 275
Résultat	55 426	59 936
SOLDE A LA CLÔTURE	782 257	757 947

(1) En 2019, ce poste est constitué principalement des souscriptions au capital de différentes filiales (dont Evi Dance et Hekla).

2) Effet de dilution lors de l'augmentation du capital du Fonds Arepe.

- Total des participations dans les entreprises associées

En milliers d'euros	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
BILAN				
Total Actif	5 604 432	1 425 266	5 459 945	1 410 324
dont Immeubles de placement	4 940 264	1 248 347	4 869 769	1 275 163
Emprunt bancaire	1 761 573	411 323	1 752 683	445 537
Autres dettes	862 142	228 771	737 071	179 333
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	7 533	2 149	6 618	1 888
Capitaux propres part du groupe	2 973 184	782 257	2 857 816	758 712

En milliers d'euros	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
COMPTE DE RESULTAT				
Revenus locatifs	255 733	64 488	219 722	57 271
Résultat opérationnel courant	181 663	45 519	148 709	40 511
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	63 162	17 558	100 811	30 183
Coût de l'endettement financier net	-55 113	-13 968	-57 682	-14 929
Résultat net part du groupe	192 417	55 426	214 975	59 936
Dividendes versés au cours de l'exercice	185 129	56 629	134 482	33 275

- Détail de la participation dans Immocare

En milliers d'euros	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Total	QP Groupe (24,24 %)	Total	QP Groupe
BILAN				
Total Actif	1 063 505	257 794	1 090 739	264 395
dont Immeubles de placement	684 100	165 826	677 780	164 294
Emprunt bancaire	277 575	67 284	277 575	67 284
Autres dettes	31 681	7 679	24 079	5 837
Capitaux propres part du groupe	754 249	182 830	789 085	191 274
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	71 776	17 398	51 632	12 516
Résultat opérationnel courant	76 168	18 463	40 663	9 857
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	6 320	1 532	12 376	3 000
Coût de l'endettement financier net	-5 116	-1 240	-5 102	-1 237
Résultat net part du groupe	33 618	8 149	62 142	15 063
Dividendes versés au cours de l'exercice	68 454	16 593	55 535	13 462

- Détail de la participation dans la SCI HOLD

En milliers d'euros	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Total	QP Groupe (20 %)	Total	QP Groupe
BILAN				
Total Actif	1 795 265	359 053	1 785 592	357 118
dont Immeubles de placement	1 700 000	340 000	1 683 000	336 600
Emprunt bancaire	900 000	180 000	900 000	180 000
Autres dettes	159 643	31 929	145 342	29 068
Capitaux propres part du groupe	735 622	147 124	740 250	148 050
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	79 767	15 953	69 352	13 870
Résultat opérationnel courant	40 450	8 090	32 229	6 446
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	8 343	1 669	-20 645	-4 129
Coût de l'endettement financier net	-17 714	-3 543	-17 822	-3 564
Résultat net part du groupe	31 557	6 311	2 967	593
Dividendes versés au cours de l'exercice	36 185	7 237	42 260	8 452

- Détail de la participation dans la SCI HEKLA

En milliers d'euros	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Total	QP Groupe (44 %)	Total	QP Groupe
BILAN				
Total Actif	213 937	94 132	175 063	77 028
dont Immeubles de placement	207 044	91 099	214 000	94 160
Emprunt bancaire	0,00	0,00	69 373	30 524
Autres dettes	4 875	2 145	-64 910	-28 560
Capitaux propres part du groupe	209 062	91 987	170 601	75 064

En milliers d'euros	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Total	QP Groupe (44 %)	Total	QP Groupe
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat opérationnel courant	-476	-209	-506	-223
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	8 087	3 558	10 040	4 418
Coût de l'endettement financier net	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat net part du groupe	7 611	3 349	9 456	4 161
Dividendes versés au cours de l'exercice	3 550	1 562	1 870	823

- Détail cumulé des autres participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
BILAN				
Total Actif	2 531 725	714 287	2 408 551	711 783
dont Immeubles de placement	2 349 121	651 422	2 294 989	680 109
Emprunt bancaire	583 998	164 039	505 735	167 729
Autres dettes	665 943	187 018	632 560	172 988
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	7 533	2 149	6 618	1 888
Capitaux propres part du groupe	1 274 251	360 315	1 157 880	344 324

En milliers d'euros	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
COMPTE DE RÉSULTAT				
Revenus locatifs	104 191	31 136	98 738	30 885
Résultat opérationnel courant	65 520	19 175	76 323	24 431
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	40 412	10 799	99 040	26 894
Coût de l'endettement financier net	-32 283	-9 185	-34 758	-10 128
Résultat net part du groupe	119 631	37 616	140 410	40 119
Dividendes versés au cours de l'exercice	76 939	31 236	34 817	10 538

Note 5.3. Actifs et passifs financiers

Au 31 décembre 2019 le Groupe détient les instruments financiers suivants :

En milliers d'euros		31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actifs financiers évalués au coût amorti			
Dépôts de garantie	5.4.	2 068	22
Clients et comptes rattachés	5.5.	51 460	67 609
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.	329 875	388 592
Disponibilités (y.c intérêts courus sur dépôts)	5.7.	588 923	414 413
Actifs financiers évalués à la juste valeur en résultat			
Autres titres immobilisés	5.4.	281 848	160 896
Dérivés de change	5.6.	301 382	408 619
Obligations et valeurs assimilées	5.6.	1 360 050	1 580 533
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6.	372 581	534 600
Valeurs mobilières de placement	5.7.	1 987 511	1 371 081
Autres actifs financiers	5.6.	59	1 426
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		5 275 757	4 927 791

En milliers d'euros		31 décembre 2019	31 décembre 2018
Passifs financiers évalués au coût amorti			
Emprunts et dettes financières	5.10.	1 523 546	1 460 878
Dépôts et cautionnements		20 269	15 943
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12.	92 641	67 778
Dettes fiscales	5.13.	30 958	59 913
Autres dettes	5.12.	53 326	114 973
Concours bancaires courants	5.7.	106 368	2 440
Autres passifs financiers	5.11.	0,00	0,00
Passifs financiers évalués à la juste valeur en résultat			
Dérivés de change	5.11.	302 418	410 433
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		2 129 524	2 132 358

Note 5.4. Autres actifs non courants

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Augment.	Dimin.	Variation Périmètre	Autres	31 décembre 2019
Autres titres immobilisés	160 896	121 265	-69	0,00	-242	281 848
Dépôts et autres créances non courant	22	3 128	-1 084	2	0,00	2 068
TOTAL	160 918	124 393	-1 153	2	-242	283 917

Au 31 décembre 2019, les autres titres immobilisés comprennent essentiellement :

- 125 266 K€ d'investissement dans Accor Invest détenus à hauteur de 2,825 % par Almudena
 - 65 921 K€ dans portefeuille Tango détenus à hauteur de 18 % par OPCIMMO
 - 35 182 K€ d'investissement dans SCI West Bridge détenus à hauteur de 19,42 % par OPCIMMO
 - 18 129 K€ d'investissement dans Realtini (République Tchèque) détenus à 19,45 % par Immo Invest Holdco 1
- Ils sont évalués à leur juste valeur.

Note 5.5. Créances clients et autres créances

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31 décembre 2018
Créances clients	27 881	27 881	0,00	41 609
Franchises et paliers des contrats de location	28 718	4 820	23 898	31 310
Valeur brute	56 599	32 701	23 898	72 919
Dépréciation des créances douteuses	-5 139	-5 139	0,00	-5 310
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	51 460	27 562	23 898	67 609

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31 décembre 2018
Créances fiscales - hors IS	59 060	59 060	0,00	56 161
Etat, Impôt sur les bénéfices	5 948	5 948	0,00	3 983
Comptes courants - actif	177 710	177 710	0,00	162 792
Autres créances	87 157	87 157	0,00	165 657
TOTAL AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE REGULARISATION	329 875	329 875	0,00	388 592

Au 31 décembre 2019, le poste "Créances fiscales - hors IS" contient essentiellement des crédits de TVA à reporter ou la TVA déductible de décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, le poste "Comptes courants - actif" est constitué principalement des avances accordées aux sociétés mises en équivalence ou non consolidées dont 48 M€ pour Atrium Holding BV, 22 M€ pour la SCI Evi-Dance 20 M€ pour De Rotterdam Propco, 20 M€ pour la SCI Hold et 19 M€ pour la SCI Mahajunga.

Au 31 décembre 2019, le poste "Autres créances" comporte principalement des versements en vue de l'acquisition des Jardins du Lou pour 38 M€.

Note 5.6. Actifs financiers courants

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Prêts,cautionnements et autres créances - courant	5 960	0
Dérivés de change	301 382	408 619
Obligations et valeurs assimilées	1 360 050	1 580 533
Actions négociées sur un marché réglementé	372 581	534 600
Autres actifs financiers	59	1 426
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS	2 040 031	2 525 178

Le poste "Obligations et valeurs assimilées" contient des obligations négociées sur un marché réglementé. Au 31 décembre 2019, OPCIMMO détient 1 268 838 K€ d'obligations à taux fixe et 91 211 K€ d'obligations à taux variable.

Note 5.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Valeurs mobilières de placement	1 987 511	1 371 081
Disponibilités	588 923	414 413
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS (ACTIFS)	2 576 434	1 785 495
Concours bancaires courants	-623	-2 440
TOTAL TRÉSORERIE NETTE	2 575 811	1 783 055

Note 5.8. Capital social

En milliers d'euros	Nombre de parts						Montant du capital et primes
	PREM OPCIMMO (D1)	LCL OPCIMMO (D2)	OPCIMMO P (D3)	OPCIMMO VIE (D4)	UC OPCIMMO (D5)	OPCIMMO I (D6)	
SOLDE A L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 31/12/2018	35 627 325	11 186 903	5 113 715	68 109	2 636 062	418	6 437 374
Souscriptions (rachats) de l'exercice	5 914 634	1 139 255	678 414	3 277	810 474	58	1 043 211
SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2018	41 541 959	12 326 158	5 792 129	71 386	3 446 536	476	7 480 585
Souscriptions (rachats) de l'exercice	4 488 514	284 225	408 512	-4 678	4 563	0,00	838 419
SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2019	46 030 473	12 610 383	6 200 641	66 708	3 451 099	476	8 319 004

Note 5.9. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2018 ont été vendus en totalité courant 2019.

Note 5.10. Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31/12/2018	Augment.	Dimin.	Variation de périmètre	Autres ⁽¹⁾	31/12/2019
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	1 418 841	130 300	- 128 050	63 827	- 177 522	1 308 696
Intérêts courus sur emprunts - non courant	1 185	0,00	0,00	0,00	- 1 185	0,00
Autres emprunts et dettes assimilées - non courant	0,00	130 918	0,00	- 7 916	91 806	214 850
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, NON COURANT	1 420 027	261 218	- 128 050	55 911	- 86 901	1 523 546
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	30 307	0,00	- 27 135	0,00	88 170	91 342
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	7 688	5 705	- 215	- 31	- 853	12 296
Intérêts courus non échus	2 858	2 442	- 2 808	156	69	2 729
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, COURANT	40 853	8 148	- 30 157	125	87 386	106 368

(1) Y compris les reclassements de poste à poste pour une meilleure présentation des comptes au 31 décembre 2019.

Certains contrats de financement comportent des clauses de type covenants financiers à respecter, tels que le ratio de couverture des intérêts, le ratio d'endettement (Loan to Value) et le taux de rendement de la dette (Debt Yield). Au 31 décembre 2019, ces covenants sont respectés.

- Echancier des emprunts et dettes financières, non courant

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
De 1 à 2 ans	64 686	201 960
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	926 360	259 882
Plus de 5 ans	532 499	958 183
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, NON COURANT	1 523 546	1 420 026

Note 5.11. Autres passifs financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Dérivés de change	302 418	410 433
Autres passifs financiers	0,00	0,00
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	302 418	410 433

Note 5.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31 décembre 2018
Dettes fournisseurs	92 641	92 641	0,00	67 778
Dettes diverses	53 326	53 326	0,00	114 973
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	145 966	145 966	0,00	182 751

Au 31 décembre 2019, le poste "Dettes diverses" comprend principalement :

- 13 212 K€ de commissions de souscription variables
- 8 115 K€ de produits constatés d'avance
- 7 235 K€ de comptes de gérance.

Note 5.13. Dettes fiscales

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31 décembre 2018
Dettes fiscales - hors IS	20 250	20 250		38 090
Etat, Impôt sur les bénéfices	10 708	10 708		21 823
TOTAL DETTES FISCALES	30 958	30 958	-	59 913

Note 5.14. Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs selon IFRS 13

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2019	31 décembre 2018	Hiérarchie
Immeubles de placement	5.1	5 021 922	4 254 194	Niveau 3
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	782 257	757 947	Non applicable
Autres titres immobilisés	5.4	281 848	160 896	Niveau 3
Obligations et valeurs assimilées	5.6	1 360 050	1 580 533	Niveau 1
Dérivés de change - Actif	5.6	301 382	408 619	Niveau 1
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6	372 581	534 600	Niveau 1
Dérivés de change - Passif	5.11	302 418	410 433	Niveau 1

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Note 6. Détail du résultat

Note 6.1. Revenus locatifs

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Loyers	207 313	230 678
Revenus hôteliers	43 989	418
Charges facturées	51 633	39 688
Étalement des franchises	-7 397	12 927
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS	295 538	283 711

Note 6.2. Charges sur immeubles

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges locatives	-1 847	-7 730
Charges hôtelières	-25 262	-37 917
Assurances	-473	-10
Entretien	-3 107	-5 535
Honoraires de gestion locative	-854	-959
Impôts et taxes	-3 104	-80
Autres charges	-6 198	-2 310
CHARGES SUR IMMEUBLES	-40 845	-54 541
CHARGES REFACTUREES	-55 177	-42 521

Note 6.3. Autres produits et charges sur Immeubles

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 158	-291
Dotations provisions clients	-646	-1 584
Reprises provisions clients	1 180	6 108
AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	-624	4 233

Note 6.4. Honoraires et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Commissions société de gestion	-81 550	-85 152
Frais d'acquisition sur titres	-6 587	-17 974
Commissions dépositaires	-3 973	-2 313
Honoraires CAC	-727	-738
Honoraires experts-comptables	-4 239	-2 335
Honoraires expert immobiliers	-873	-767
Honoraires avocats	-2 204	-2 695
Autres charges	-427	-6 042
HONORAIRES, COMMISSIONS DE GESTION ET CHARGES EXTERNES	-100 580	-118 016

Note 6.5. Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend notamment les écarts constatés à l'occasion de "Share deals" entre la quote-part de situation nette acquise et le coût d'acquisition des titres concernés, hors frais pour 889 K€.

Note 6.6. Résultat de cession des autres actifs

En milliers d'euros	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2019	Résultat de cession 2018
Titres consolidés et autres titres immobilisés	2 239	-11 386	-9 147	-12 791
Actions négociées sur un marché réglementé	33 887	-39 051	-5 164	2 840
Obligations et valeurs assimilées	48 294	-42 189	6 105	-28 968
Autres actifs	12 084	-9 955	2 129	-7 288
TOTAL	96 503	-102 580	-6 077	-46 207

Note 6.7. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Rémunération de trésorerie et équivalents	10 075	6 692
Intérêts sur opérations de financement	-34 399	-34 332
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-24 324	-27 640

Note 6.8. Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Variation de juste valeur des instruments financiers	145 469	-83 017
Revenus des obligations	19 461	12 051
Gains et pertes de change latents ou réalisés	-10 299	-5 050
Autres charges financières	684	-1 236
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	155 315	-77 252

Pour l'année 2019, le poste « Variation de juste valeur des instruments financiers » est constitué principalement de la variation de :

- La plus-value latente sur les actions et valeur assimilés négocié sur un marché réglementé pour 93 688 K€
- La plus-value latente sur les obligations pour 38 121 K€

Note 6.9. Impôt

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Impôt différé	-1 382	-306
Impôt exigible	-430	-12 208
PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT	-1 811	-12 514

- Analyse des impôts différés

En milliers d'euros	Exercice 2018	Variation résultat	Variation de périmètre et autres	Exercice 2019
Impôts différés actifs	-	-	-	-
Impôts différés passifs	4 891	1 382	-23	6 249
SOLDE NET D'IMPÔT DIFFERE	4 891	1 382	-23	6 249

Ventilation de l'impôt différé par nature

En milliers d'euros	Exercice 2018	Variation résultat	Variation de périmètre et autres	Exercice 2019
Franchises et paliers des contrats de location	842	-102	-23	716
Etalement des frais d'émission d'emprunt	87	-20	-	67
Plus ou moins valeurs latentes	3 962	1 504	-	5 466
SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ PAR NATURE	4 891	1 382	-23	6 249

- Preuve d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat net de l'ensemble consolidé	303 736	121 809
Charge d'impôt	1 811	12 514
Résultat net taxable	305 547	134 323
Taux d'impôt théorique ⁽¹⁾	0,00%	34,43%
PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT THEORIQUE	0,00	- 46 247
Impact du régime fiscal des OPCI	0,00	4 216
Effets des différences permanentes	-8 937	7 182
Incidences des différences de taux d'impôt	7 055	6 724
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence	0,00	20 636
Impôts sur les distributions	-1 118	0,00
Impôt sans base et crédit d'impôt	-1 089	- 10 166
Corrections et redressements fiscaux	1 803	0,00
Non activation d'impôt différé sur déficits créés	475	5 142
Autres éléments	0,00	0,00
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	-1 811	- 12 514

(1) L'utilisation du taux d'impôt théorique de 0% correspond au régime exonéré des OPCI applicable à la majorité des entités du groupe.

Note 7. Gestion des risques financiers

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2019, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

Note 7.1. Risque d'investissement immobilier

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

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

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

Note 7.2. Risque de taux / change

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2019 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

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

Note 7.3. Risque de crédit

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

Note 7.4. Risque Actions

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

Note 7.5. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

Note 7.6. Risque de liquidité

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

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

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

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

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

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

Note 7.7. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 110,1 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 120,0 %.

Note 7.8. Risque opérationnel

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

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

Note 8. Engagements de financement et de garantie

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	8 621	8 621
Hypothèques et nantissements	-	-
Achats à terme de devises	-	-
Autres engagements reçus	-	-
ENGAGEMENTS RECUS	8 621	8 621

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	-	-
Hypothèques & nantissements	178 380	267 030
Autres engagements donnés	859 370	261 722
ENGAGEMENTS DONNES	1 037 750	528 752

Note 9. Informations complémentaires

Note 9.1. Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
DELOITTE	-	260
PWC	251	-
KPMG	213	247
Autres	263	231
TOTAL HONORAIRES H.T.	727	738

Note 9.2. Transactions avec les parties liées

9.2.1. Dirigeants et gestionnaires du Fonds

Les commissions de la société de gestion Amundi Immobilier s'élèvent à 81 550 K€ sur l'exercice 2019.

9.2.2. Entreprises associées et coentreprises

	Emprunts et dettes	Prêts et créances	Produits	Charges
Entreprises associées et co-entreprises	0,00	150 765	6 135	0,00
Autres parties liées	156 803	37 386	2 228	- 2 238
TOTAL	156 803	188 152	8 363	-2 238

Note 9.3. Passifs éventuels

OPCIMMO et ses filiales n'ont fait l'objet, au cours de l'exercice, d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Note 9.4. Evénements postérieurs à la clôture

Depuis la fin de l'exercice 2019, le Fonds a continué de collecter 78 M€ (chiffre arrêté au 31/01/2020).

Le début de l'exercice 2020 a été marqué pour OPCIMMO par l'acquisition de ses immeubles Jardins du Lou situé à Lyon.

X. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2019

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV OPCIMMO relatifs à l'exercice clos 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note « 1.1 Actifs Immobiliers » de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la 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 SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

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

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 13 mai 2020

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

Neuilly sur Seine, le 13 mai 2020

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit
Associé

XI. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, ainsi que les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et White Knight C Grolée-Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de €17 550 000.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de White Knight C Grolée-Carnot 2013 SAS.

Le conseil d'administration en date du 4 décembre 2019 a constaté que cette convention a pour objet de permettre la réalisation des différents projets immobiliers de la société et est conforme à son intérêt social. Au 31 décembre 2019, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de €16 033 981,71.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de €64 224 000.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Lali.

Au 31 décembre 2019, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Cœur Boulogne pour un montant maximum de €75 000 000.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Patio Cœur Boulogne.

Au 31 décembre 2019, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de €166 804 621.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI SEO.

Au 31 décembre 2019, le montant de l'avance enregistré par votre société est de €4 621.

- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant maximum de €22 653 250.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Omega 16.

Au 31 décembre 2019, le montant de l'avance enregistré par votre société est de €14 471 250.

- Deux conventions d'avance en compte courant non rémunérées conclues au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour des montants maximum de €90 182 400 et €10 401 600.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Tour Hekla.

Au 31 décembre 2019, le montant de l'avance enregistré par votre société est de €2 013 722.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de €29 845 000.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI EVI DANCE.

Au 31 décembre 2019, le montant de l'avance enregistré par votre société est de €21 991 932,79.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de €50 000 000.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Uberseering.

Au 31 décembre 2019, le montant de l'avance enregistré par votre société est de €615 433,72.

Le conseil d'administration en date du 9 mai 2019 a constaté que ces conventions qui ont pour objet de permettre la réalisation des différents projets immobiliers de la Société sont conformes à l'intérêt social mais n'ont pas été soumis à l'autorisation du conseil préalablement à leur conclusion pour des raisons matérielles.

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 13 mai 2020

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Neuilly sur Seine, le 13 mai 2020

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit
Associé

XII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2019

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la SPPICAV OPCIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 7 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

La note "Immeubles de placement" de l'annexe mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

La note "Actifs et passifs financiers" de l'annexe expose les méthodes d'évaluation retenues pour les instruments financiers. Nous nous sommes assurés de la correcte application des méthodes de valorisation retenues pour les instruments financiers en portefeuille.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 7 mai 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication aux associés appelés à statuer sur les comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 13 mai 2020

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Neuilly sur Seine, le 13 mai 2020

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit
Associé

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

Ordre du jour

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

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur le groupe consolidé et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Lecture du rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2019 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- Renouvellement du mandat des administrateurs ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Date et Lieu de la réunion

Compte tenu du contexte sanitaire lié au virus COVID-19, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle se tiendra à huis clos sans que les associés ayant en principe le droit d'y assister ne soient présents physiquement conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020.

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale ordinaire à huis clos le :

28 mai 2020 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 2019 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les termes desdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire donne pour cet exercice quitus entier et définitif de leur mandat au Directeur Général et aux administrateurs.

Deuxième résolution - Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 106 470 778,96 euros (soit 1,49 € par actions), de la manière suivante :

Origine :

- Résultat net : 85 022 124,69 euros,
- Report à nouveau et comptes de régularisations : 33 868 961,37 euros,

Soit un bénéfice distribuable de 118 891 086,06 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	85 022 124,69	56 462 487,21	15 744 688,70	7 637 146,72	213 956,13	4 365 471,19	598 374,74
Régularisation du résultat net	1 653 698,03	1 403 667,38	100 897,66	156 824,69	-4 352,66	-3 339,04	0,00
Résultat sur cession d'actif	20 647 691,12	13 944 874,54	3 675 187,58	1 846 973,86	46 893,50	996 771,72	136 989,92
Régularisation des cessions d'actif	-852 734,88	-737 579,50	-50 916,16	-67 473,00	1 260,72	1 973,06	0,00
Résultat distribuable de l'exercice	106 470 778,96	71 073 449,63	19 469 857,78	9 573 472,27	257 757,69	5 360 876,93	735 364,66
Report à nouveau	12 420 307,10	8 292 341,09	2 271 470,18	1 116 894,11	29 766,00	592 726,40	117 109,32
Somme distribuable	118 891 086,06	79 365 790,72	21 741 327,96	10 690 366,38	287 523,69	5 953 603,33	852 473,98

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 49 836 503,53 euros,
- Le solde du bénéfice distribuable restant, soit 69 054 582,53 euros au poste de "Report à nouveau".

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

Distribution par part et par an	2018	2017	2016
PREM OPCIMMO	0,17	1,00	2,15
LCL OPCIMMO	0,17	1,00	2,15
OPCIMMO P	0,17	1,00	2,15
OPCIMMO VIE	0,43	2,50	5,38
SG OPCIMMO*	0,17	1,00	2,15
OPCIMMO I	170,20	1 001,14	2 155,05

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

Troisième résolution – Approbation des conventions entrant dans le champ d’application de l’article L. 225-38 et suivants du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions entrant dans le champ d’application de l’article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ce rapport dans tous ses termes ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution – Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2019

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d’administration et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2019 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cinquième résolution – Renouvellement du mandat des administrateurs

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d’administration indiquant que le mandat des membres du Conseil d’administration venait à expiration à l’issue de la présente assemblée générale ordinaire décide de renouveler le mandat de :

- Monsieur Jean-Marc COLY
- Madame Isabelle SCHWANN
- Monsieur Jean-Marc FAYET
- Monsieur Toufik MEHANNECHE

pour une durée de six (6) ans conformément à l’article 15 des statuts, soit jusqu’à l’assemblée générale appelée à se tenir en 2026 pour statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2025.

Sixième résolution – Pouvoirs

L’Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d’un original, d’une copie ou d’un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l’accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.



Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

OPCIMMO - SPPICAV grand public - Agrément AMF N° SPI20110014 en date du 27/05/2011

Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France. Société Anonyme 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

© Crédits photos : Takuji Shimmura / Myphotoagency / WPP Group / Laurenskuipersfotografie / Etoile Property - Immeuble en couverture : "Lyon Grolée"
- Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.