

Immobilier

IMMANENS

Société de Placement à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable

Rapport annuel 2020

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE
Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2020	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2020	5
III. INTRODUCTION	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 - IMMANENS	13
VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE, S'IL Y A LIEU, DE LA SPPICAV EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123-9° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	34
VII. ARRÊTE DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2020 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT	41
VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	45
IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	58
X. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	60
XI. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	61
XII. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	62

I. **ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2020**

PRÉSIDENT ET SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président du Conseil d'Administration Dominique CARREL-BILLIARD

Directeur Général Marc BERTRAND¹

Directeur Général Délégué Julien GENIS

Administrateur Nadia GRIMAUD
Fathi JERFEL

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

François de LA VILLEON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Cushman & Wakefield Valuation France SA
CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

¹ Monsieur Marc BERTRAND a remplacé Monsieur Jean-Marc COLY en qualité de Directeur Général à compter du 18 novembre 2020.

II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2020

Date de création	29/10/2013
Collecte nette annuelle en millions d'€	-2,208
Capitalisation nette en millions d'€	78,337
Performance annuelle nette en %	4,41 %
<i>dont poche immobilière</i>	6,35 %
<i>dont poche financière</i>	0,55 %
Exposition immobilière en %	64,93 %
<i>dont immobilier direct et indirect</i>	64,93 %
<i>dont sociétés foncières cotées</i>	0,00 %
Exposition financière en %	35,07 %
<i>dont supports monétaires</i>	6,04 %
<i>dont obligations souveraines et d'entreprises</i>	29,03 %
Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)	14
Taux d'occupation financier (TOF) annuel	95,58 %

III. INTRODUCTION

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

Le Fonds affiche une capitalisation au 31 décembre 2020 de 78,34 M€ contre 77,58 M€ à fin 2019, en augmentation de +1,0 %, malgré une décollecte enregistrée pour 2,21 M€ sur l'année.

L'actif net de l'OPCI s'élève précisément au 31 décembre 2020 à 78 336 944,98 € partagé entre 61 807,23873 parts.

Le patrimoine immobilier est composé de 14 actifs et de participations dans 3 SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2020 de 64,93 % de l'actif brut du Fonds. L'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2020 est de 25,98 %.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 53,4 % en France et 46,6 % en Allemagne. Par transparence, en intégrant le patrimoine des SCPI à la diversification géographique, celle-ci s'établit à 55,1 % en France, 44,3 % en Allemagne et 0,6 % en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas et Pologne.

Le Fonds n'a pas acquis d'actif en 2020, le programme d'investissement ayant été finalisé au 1^{er} trimestre 2019. En revanche, un plan de cession du patrimoine a été organisé sur les prochaines années incluant la cession d'un premier actif dès 2021.

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire. Les valorisations des actifs ont été maintenues et le rendement locatif a été résilient, permettant ainsi d'afficher une performance positive malgré le contexte tourmenté.

Au final l'OPCI aura délivré une performance dividende réinvesti de 4,41 % sur l'année civile, en baisse par rapport à la performance délivrée en 2019 qui était de 5,58 % :

- La poche immobilière (64,93 % du Fonds) présente une performance 2020 de 6,35 %, en baisse par rapport à l'année 2019 (7,37 %), portée par le rendement locatif résilient des actifs immobiliers et par une variation des valeurs d'expertise de 5,29 % soutenue par le marché allemand ainsi que par la prise en compte dès 2020 du prix de transaction acté sur la cession de l'actif Javel ;
- La poche valeurs mobilières (35,07 % du Fonds), investie aux trois quarts en obligations et pour le solde en liquidités, présente quant à elle une performance de 0,55 %, en baisse par rapport à 2019 (2,63 %). La baisse des rendements des dettes souveraines européennes ainsi que la stabilisation des spreads de crédit des dettes des sociétés privées ont impacté positivement la valorisation du portefeuille.

Depuis sa création en 2013, IMMANENS a généré une performance nette totale de 29,57 %, soit un rendement annualisé de 3,68 %.

François de la Villéon
Responsable Fund Management OPCI

Sandrine JOSEPH
Fund Manager OPCI

IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à 6,8 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

Prévisions macroéconomiques		
Au 23 mars 2021	Croissance du PIB réel, %	
	2020	2021 (fourchette, prévision)
Monde	-3,5/-3,4	5,6/6,4
Zone Euro	-6,8	3,0/3,6
Allemagne	-5,0	2,8/3,4
France	-8,2	4,0/4,6
Italie	-8,9	3,0/3,6
Espagne	-11,0	3,9/4,5
Royaume-Uni	-9,9	3,8/4,4

Source : Recherche Amundi (Au 23 mars 2021)

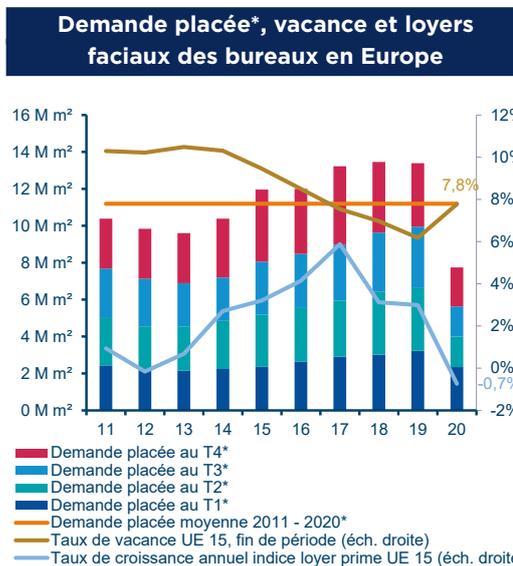
Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

Marchés utilisateurs

La Covid-19 a touché de manière différenciée l'immobilier d'entreprise européen. Les hôtels et les commerces non alimentaires l'ont été particulièrement, avec des fermetures temporaires d'établissements et également une baisse significative du tourisme. Les valeurs locatives de marché des commerces ont globalement été revues à la baisse. L'activité locative de la logistique a été plus résistante portée par l'activité de commerce en ligne, qui alimente la demande locative. En 2020, les loyers faciaux des actifs prime (bien placés) y ont été globalement stables en Europe, avec quelques hausses ponctuelles. Rappelons que la logistique est également liée pour partie au commerce physique ce qui implique des situations différenciées.

En 2020, les commercialisations de bureaux ont été en recul marqué, de l'ordre de 40 % sur 1 an en moyenne dans un échantillon de 28 marchés d'Europe. Après plusieurs années de demande placée élevée, le contexte économique et sanitaire a en effet brusquement freiné l'activité locative. D'abord, les confinements et restrictions de déplacement ont limité les visites de biens, et orienté l'attention des entreprises vers la gestion de la poursuite d'activité. Ensuite, le manque de visibilité sanitaire et économique a été peu propice à la prise de décision immobilière des entreprises, d'autant que la problématique des modes de travail s'est accrue. Par conséquent, l'attentisme des entreprises a été significatif, certains annulant ou reportant certains projets, et optant davantage pour des renégociations ou prolongations de bail.

Dans ce contexte d'activité locative très ralentie, la vacance des bureaux a augmenté dans nombre de marchés, et des mises en sous-location (proposition par un locataire en place de louer des surfaces qu'il loue déjà) ont également été observées.

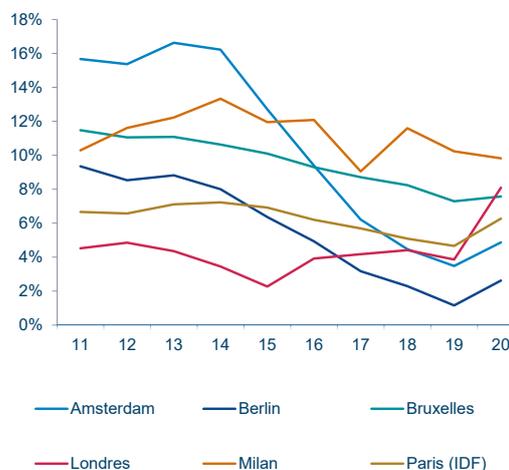


* Demande placée dans 28 marchés d'Europe
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Fin 2020, le taux de vacance moyen dans 15 pays d'Europe atteint 7,8 % d'après CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), retrouvant des niveaux proches de ceux de 2017. Il est sensiblement inférieur au point haut de la décennie ; rappelons que le taux de vacance précédant la Covid-19 était inférieur de près de 100 pb à celui précédant le début de la grande crise financière de 2008. Toutefois, des différences fortes sont constatées selon les villes et entre sous-secteurs géographiques. À titre d'illustration, le taux de vacance moyen est de l'ordre de 6,5% en Ile-de-France, à moins de 3 % à Berlin et plus de 9 % à Milan, avec dans la capitale lombarde un niveau sensiblement moindre dans le centre-ville.

La dynamique des loyers a été significativement modifiée par les impacts de la Covid-19 : après un ralentissement de la croissance des loyers faciaux prime en 2019, ceux-ci ont été globalement stables sur 1 an. Nous constatons néanmoins une légère baisse moyenne en zone euro et des différences d'évolution selon les villes, secteurs et qualités d'actifs. Plus globalement, la Covid-19 a renforcé les marges de négociation des nouveaux baux en faveur des locataires, avec l'octroi d'avantages commerciaux plus élevés selon les zones géographiques.

Taux de vacance bureaux en Europe



*fin de période
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

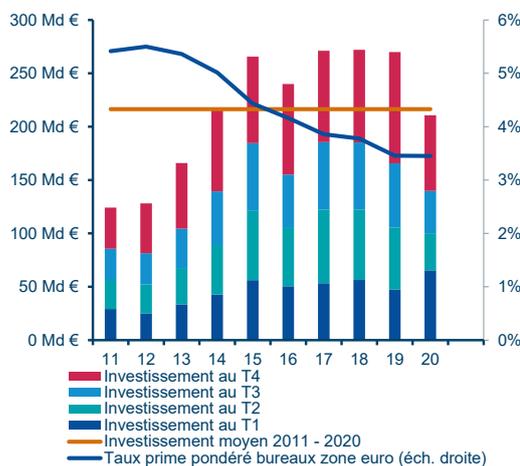
Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

L'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen a mieux résisté que celle des marchés utilisateurs, avec une baisse de l'ordre de 22 % par rapport à 2019. Avec plus de 210 Mds € investis, les volumes sont proches de la moyenne décennale. Malgré cette diminution, la demande en immobilier d'entreprise des investisseurs est restée significative, à la différence de la grande crise financière de 2008 où les volumes de 2007 avaient presque été divisés par 2 en 2008, et les 80 Mds € environ investis en 2009 sont à mettre en regard des 70 Mds € du seul 4^e trimestre 2020. De même, l'octroi de crédits immobiliers est resté soutenu, bien que plus sélectif qu'avant la période pré-Covid-19.

L'Allemagne conserve sa place de premier marché en Europe en termes de volume investis en immobilier d'entreprise suivie par le Royaume-Uni et la France. Le Portugal, la Norvège et la Belgique, portée par une transaction d'envergure, ont maintenu un certain niveau d'activité. Compte tenu des restrictions de déplacement, une baisse de l'investissement étranger a été observée.

Bien qu'en baisse d'un peu plus de 30 % sur 1 an, les bureaux restent la première classe d'actifs en termes de volumes investis. Les investisseurs ont eu une appétence accrue en faveur du résidentiel (non comptabilisé ici) et de la logistique. L'investissement en logistique et locaux d'activité a par ailleurs dépassé de peu les volumes investis en commerces. Le commerce alimentaire, considéré comme assez résistant face à la Covid-19, a connu un certain engouement, par exemple en France.

Volumes investis en immobilier d'entreprise et taux prime (Europe)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Un fait marquant de 2020 est la hausse de l'aversion au risque des investisseurs. Une analyse encore plus stricte de la solidité financière des locataires et une certaine divergence de taux de rendement de marché ont eu lieu, que ce soit en termes de classes d'actifs, ou entre actifs d'une même catégorie. Les hôtels et les commerces non alimentaires ont dans l'ensemble connu une hausse de taux de rendement de marché, tandis que sur plusieurs marchés de logistique des baisses de taux de rendement prime ont été observées avec des taux historiquement bas fin 2020. Concernant les bureaux, qui devraient rester un élément clé des entreprises, les investisseurs intègrent à leurs réflexions l'accélération des tendances comme le télétravail, notamment en termes de flexibilité des surfaces. Les taux de rendement prime sont restés globalement stables en 2020, avec par exemple de légères compressions en Allemagne, ce qui témoigne de la confiance des investisseurs pour les bureaux prime.

Plus généralement, la focalisation plus importante sur les actifs de qualité, avec un bail long et un locataire solide a été un élément favorisant un maintien des taux prime à des niveaux bas, permettant une résistance des prix. En revanche les actifs avec de la vacance, des baux courts ou des locataires fragiles ont souvent vu leurs taux de rendement augmenter, conduisant à une baisse des valeurs, parfois significative. L'année 2020 a ainsi été synonyme d'une certaine re-segmentation du marché de l'investissement après plusieurs années de convergence.

Estimation de taux de rendement prime bureaux au 4^e trimestre 2020*

		Variation trimestrielle
Amsterdam	3,00%	→
Berlin	2,65%	→
Dublin	4,00%	→
Düsseldorf	3,00%	→
Francfort	2,80%	→
Hambourg	2,70%	↓
Londres (West End)	3,50%	↓
Madrid	3,25%	→
Milan	3,20%	→
Munich	2,60%	→
Paris Ile-de-France	2,70%	↓
Prague	4,25%	→
Varsovie	4,50%	→
Vienne	3,30%	→

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

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers (4^e trimestre 2020)

Perspectives 2021

Notre scénario économique central est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des vagues épidémiques.

En zone euro, après une récession au premier trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre, la rapidité de la campagne de vaccination restant cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

Marché Locatif

Après une année 2020 très ralentie, l'activité des marchés locatifs bureaux pourrait croître en 2021 tout en restant contrainte. Nous envisageons une hausse de la demande placée de bureaux en Europe en 2021, sans pour autant retrouver le niveau pré-Covid. Les mesures de confinement ou de restriction de déplacement devraient encore peser sur les visites des immeubles ; de même, l'attentisme des utilisateurs resterait significatif tant que la visibilité pandémique et économique demeurera dégradée. L'amélioration économique attendue en cours d'année devrait favoriser les prises de décisions des locataires. Nous pensons que les entreprises feront face à un besoin renforcé de maîtrise des coûts tout en cherchant, pour certaines d'entre elles, des surfaces de qualité avec une localisation centrale et proche des transports. Cette dernière tendance participerait à la résilience des secteurs centraux, qui pour beaucoup bénéficiaient fin 2020 d'une vacance relativement contenue. Les livraisons de bureaux pourraient être significatives en 2021 (dans un échantillon de 20 villes d'Europe, 7,3 millions de m² en cours de construction /restructuration sont attendus en 2021 (soit 3 % du parc de bureaux à fin 2020) dont un peu plus de la moitié pré-commercialisé d'après CBRE Recherche, T4 2020) et amener une hausse des surfaces vacantes. Les évolutions de loyer, toujours dépendantes du rapport offre/demande, et notamment du taux de vacance, favoriseraient les écarts entre villes et entre secteurs géographiques. Les avantages commerciaux octroyés progresseraient et les loyers de marché dans les quartiers prisés résisteraient mieux que dans les secteurs sur-offreurs où des baisses sont attendues en 2021.

La logistique poursuivrait sa progression dynamisée par la croissance du e-commerce, tous les segments logistiques n'en bénéficiant pas de la même manière puisqu'une partie de la logistique est liée au commerce physique. Des hausses de loyer prime de marché sont envisageables en 2021 dans des secteurs sous-offreurs comme à Hambourg ou Lyon.

Les hôtels et les commerces non alimentaires continueraient à être perturbés par les probables vagues pandémiques.

Marché de l'investissement

En 2021, l'appétit des investisseurs pour l'immobilier devrait rester significatif, alimenté notamment par un écart entre taux prime immobiliers et taux des titres d'Etat à 10 ans supérieur à la moyenne de longue période fin 2020, et un environnement de taux à 10 ans qui resterait bas en 2021. Les taux des titres d'Etat allemand à 10 ans seraient encore négatifs (dans une fourchette de -0,4 %/-0,2 % au 4^e trimestre 2021, d'après les prévisions au 16/02/2021). Les investisseurs à long terme peuvent également voir dans l'immobilier une protection contre l'inflation, les loyers étant généralement indexés.

Le contexte économique devrait en plus favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19. Les taux de rendement prime devraient rester bas, avec des marges de compression pour la logistique mais aussi pour les bureaux dans les localisations jugées les plus résilientes et qualitatives, la profondeur de marché de cette classe d'actifs étant un atout pour les investisseurs. L'aversion au risque continuerait de favoriser des différences de prix entre actifs sécurisés et les autres, créant des opportunités pour certains investisseurs enclins à accepter du risque.

En 2021, les mots clés en investissement immobilier devraient donc être segmentation et sélectivité.

Des impacts de la Covid-19 à plus long terme ?

En plus des répercussions économiques directes actuellement observées, il faudra être attentif aux conséquences potentiellement plus structurelles de la Covid-19, qui pourrait jouer un rôle d'accélérateur de tendances, même si la visibilité sur leurs conséquences est encore réduite. Notons que l'immobilier, comme d'autres classes d'actifs, a déjà fait face à diverses évolutions structurelles par le passé. Parmi les évolutions potentielles, la Covid-19 a pu modifier le comportement des consommateurs en faveur du e-commerce. Elle devrait également renforcer la réflexion des utilisateurs sur les espaces de bureaux. Durant les confinements, le télétravail a en effet permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant les bureaux restent essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

Si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m² par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois.

Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique (avec une valeur foncière relativement plus importante dans les localisations centrales) et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs.

Focus sur des pays où le Fonds est investi

France

Marché des bureaux en Ile-de-France

À l'image de l'Europe, la demande placée de bureaux a baissé fortement en 2020, de 45 % sur 1 an, atteignant 1,3 million de m². En sus des restrictions de déplacement, l'attentisme des entreprises a été fort dans un contexte marqué par l'incertitude économique et pandémique. Les transactions supérieures à 5 000 m² ont été plus touchées, avec un recul de 55 %.

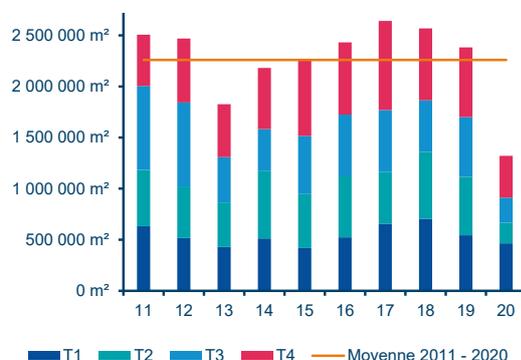
Tous les grands secteurs géographiques ont connu un recul d'activité significatif en 2020, sauf La Défense, en raison d'une pré-commercialisation de plus de 100 000 m² à un grand groupe pétrolier au 1^{er} trimestre.

Dans ce contexte locatif très contraint, la vacance a crû en 2020, atteignant 3,7 millions de m² en fin d'année. En hausse, le taux de vacance était proche de 6,5 % fin 2020 soit un niveau voisin de celui de 2016. Les situations restent néanmoins très différenciées, avec un taux de vacance modéré dans Paris Centre Ouest (arrondissements 1, 2, 8, 9, 16, 17), et plus élevé en périphérie. La Défense enregistre une hausse substantielle suite à des livraisons d'envergure dans ce marché qui a déjà connu de grandes amplitudes par le passé.

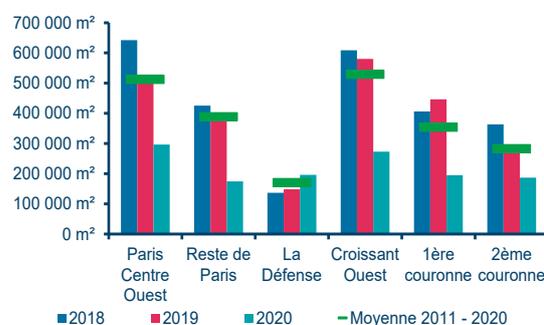
Pour les actifs prime, les loyers faciaux se sont globalement maintenus, même si des réajustements ont pu être observés. Tous bureaux confondus, pour les transactions supérieures à 1 000 m², les avantages commerciaux se situent à un niveau élevé de 20,8 % au 4^e trimestre 2020 sur 1 an glissant avec des situations contrastées selon les secteurs.

Demande placée, vacance et loyers faciaux prime pour les bureaux franciliens

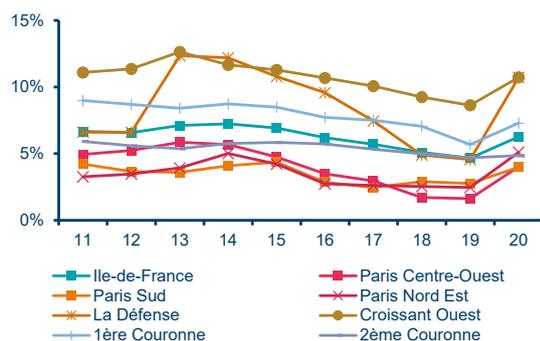
Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



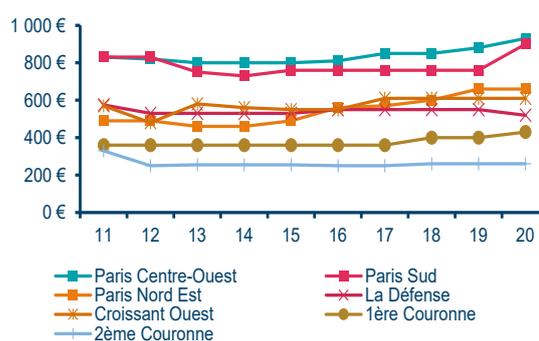
Demande placée de bureaux par secteurs en Ile-de-France



Taux de vacance par secteurs, fin de période



Loyers faciaux prime en €HT HC/m²/an, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Marché des bureaux en régions

Après plusieurs années porteuses, la demande placée de bureaux en Régions a globalement connu un recul significatif en 2020. L'attentisme a été fort, et les transactions supérieures à 5 000 m² ont été particulièrement touchées.

Le recul a été élevé à Lille et Lyon, avec des volumes proches de la moitié de ceux de 2019, alors que les commercialisations à Marseille ou Nice-Sophia ont été assez résistantes avec une baisse de moins de 10 % sur 1 an.

Si la vacance a augmenté en 2020, les loyers faciaux prime ont globalement résisté en Régions.

Marché des commerces

Les commerces non alimentaires ont été directement impactés par la Covid-19. Les mesures de confinement ont créé des à-coups en termes de fréquentation et de consommation. La forte baisse du trafic aérien et de la fréquentation touristique étrangère ont également pu peser sur les localisations liées au tourisme. Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance, illustrée par une hausse sur 1 an de 1,5 % en 2020 de la consommation des ménages en biens alimentaires hors tabac alors qu'au total la consommation des ménages en biens a diminué de près de 5 % (en volume).

Dans ce contexte, des baisses de valeurs locatives ont été constatées en 2020. La crise sanitaire est apparue dans un contexte de mutation des commerces en cours depuis plusieurs années, avec notamment la croissance du commerce en ligne et des espaces physiques qui misent sur l'expérience clients. La Covid-19 pourrait accélérer cette tendance à la distribution multicanal.

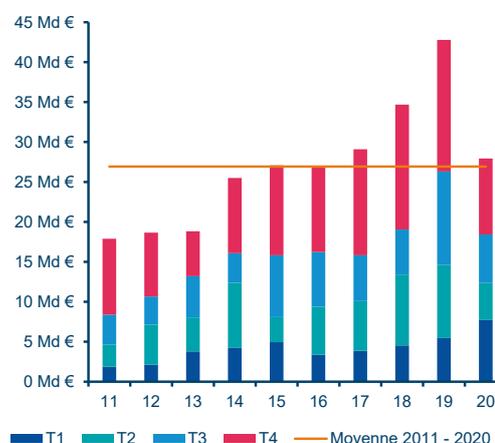
Marché de l'investissement

Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis en immobilier d'entreprise dépassent 26 Mds € soit un retrait de près de 35 % sur 1 an, après une année 2019 record. Les volumes ont été supérieurs à la moyenne décennale.

L'ensemble des classes d'actifs d'immobilier d'entreprise ont connu un recul en 2020, et les bureaux ont été la première classe d'actifs transactés. Les investisseurs conservent un intérêt marqué pour la logistique. Ceux-ci demeurent particulièrement sélectifs concernant les commerces, qui ont néanmoins connu des volumes supérieurs à la moyenne décennale, portés notamment par l'acquisition d'un portefeuille de centres commerciaux. Comme en Europe, les marchés ont été relativement segmentés entre actifs jugés sécurisés et bien placés et les autres.

Les taux de rendement prime ont résisté pour les bureaux et la logistique, avec notamment quelques compressions et des hausses de taux de rendement prime ont été observées sur les différentes typologies de commerces.

Volumes investis en immobilier d'entreprise (France)



* bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités, santé, hors résidentiel et résidences gérées
 Source : Amundi Immobilier sur données CBRE (4^e trimestre 2020)

Allemagne

Les commercialisations de bureaux sont en net recul sur 1 an dans chacune des principales villes allemandes. Notons la relative bonne résistance de Berlin en termes d'écart par rapport à la moyenne décennale.

Le taux de vacance a augmenté en 1 an, en particulier à Berlin et Munich, restant respectivement inférieurs à 3 % et 4 %, des niveaux particulièrement bas. La vacance reste plus importante à Düsseldorf et Francfort à 7 % et plus.

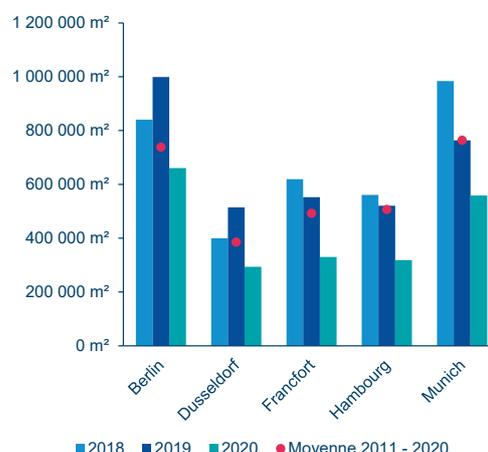
Si les loyers faciaux prime ont été globalement stables après l'apparition de la Covid-19, une hausse a pu être observée à Berlin.

Concernant l'investissement en immobilier d'entreprise, l'Allemagne a consolidé sa place de premier marché d'Europe devant le Royaume-Uni avec plus de 59 Mds € investis en 2020.

Malgré les taux de rendement bas, l'Allemagne reste ainsi prisée des investisseurs, que ce soit notamment pour ses fondamentaux économiques ou la situation de plusieurs marchés locatifs.

Les taux de rendement prime pour les bureaux sont restés bas en 2020, avec quelques compressions. Malgré des taux de rendement prime bureaux inférieurs à 3 % dans l'essentiel des grandes villes du pays, l'écart avec les taux à 10 ans restait fin 2020 supérieur à la moyenne de longue période.

Demande placée de bureaux



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, brokers, CBRE Recherche, Crédit Agricole, Immostat, Insee, (décembre 2020 - janvier 2021)

V. RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 - IMMANENS

A Présentation de la SPPICAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

La fourchette de sensibilité moyenne sera comprise entre 0 et 8 %. Au 31 décembre 2020, la sensibilité s'élevait à 4,20 %.

Obligations et autres titres de créance

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

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations et de toute maturité. Les notations par les agences de rating de ces titres seront de la catégorie "investment grade" à l'achat (i.e. notation minimale lors de l'acquisition de BBB- dans l'échelle de notation S&P ou dans celle de Fitch ou de Baa3 dans celle de Moody's). Les ratings moyen et minimum du portefeuille au 31 décembre 2020 sont respectivement à Aa3 et Baa2.

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

Placements à court terme

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

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

Immobilier coté et secteurs connexes

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

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

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

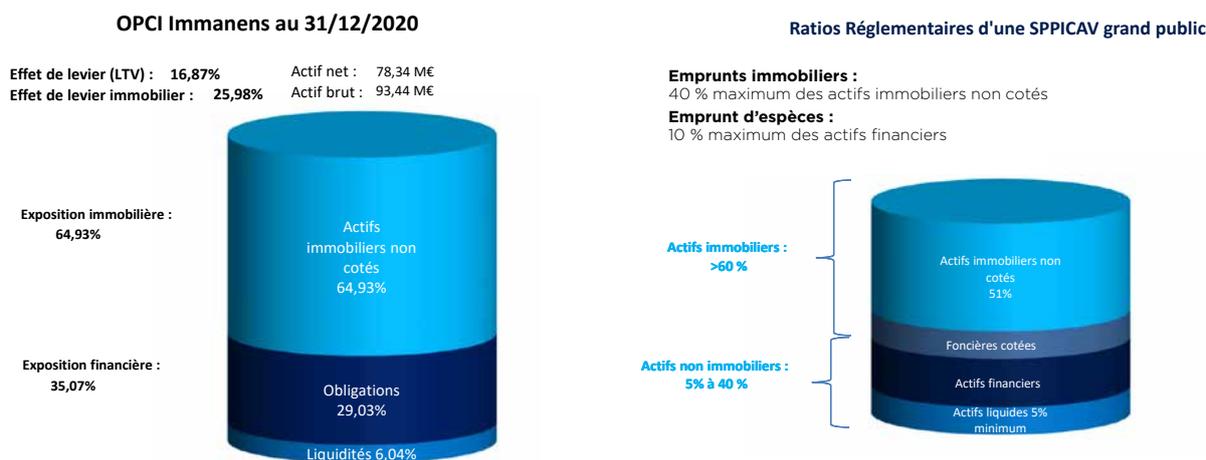
L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPCVM actions investis sur ces zones géographiques et dans des activités proches de l'immobilier.

A ce jour, la SPPICAV n'est pas exposée à l'immobilier coté.

4. Comparaison des ratios IMMANENS au 31/12/2020 par rapport aux ratios réglementaires OPCV

Les ratios d'exposition d'IMMANENS au 31 décembre 2020 sont conformes aux ratios réglementaires, IMMANENS présentant une exposition immobilière de 64,93 % et des liquidités de 6,04 %, supérieures aux seuils minimum réglementaires de respectivement 60 % et 5 %.

Il convient de noter que la définition des liquidités intègre, outre les dépôts à terme de moins de 12 mois, les bons du trésor et les parts ou actions d'OPCVM monétaires, également les obligations émises ou garanties par un Etat européen. Le ratio de liquidité intégrant les obligations émises ou garanties par un Etat européen s'élève à 19,13 %.



5. Éléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2020 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement et a maintenu une politique de gestion prudente.

- Les marchés cibles : France et Allemagne

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

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

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

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

Une répartition des risques renforcée :

- le profil rendement/risque du portefeuille est influencé favorablement ;
- le risque lié aux conjonctures économique, politique et financière est réparti sur plusieurs marchés distincts, qui ne sont pas impactés de la même manière par les secousses de ces différentes sphères ;
- dans la zone euro, les caractéristiques nationales de chaque état peuvent entraîner des réactions différentes aux décisions communautaires ;
- dans le cadre 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 (baux plus longs par exemple) ;
- les volumes échangés peuvent être plus importants que ceux échangés sur le marché français : les opportunités sont ainsi plus nombreuses ;
- la transparence peut être accrue sur certains marchés.

6. Evènements significatifs de l'exercice 2020

Le Fonds IMMANENS, créé en octobre 2013, clôture l'année 2020 avec un actif net sous gestion de 78,34 M€ et un actif brut réglementaire de 93,44 M€ soit une progression de 0,97 % de l'actif net sur l'année, malgré la décollecte enregistrée, et une performance nette annuelle de 4,41 % contre 5,58 % en 2019.

Le Fonds a une exposition immobilière de 64,93 % et une exposition financière de 35,07 % : 6,04 % sur des supports monétaires et 29,03 % d'obligations souveraines et d'entreprises (dont 13,10 % d'obligations émises ou garanties par un Etat européen).

Exposition immobilière :

Le Fonds est constitué en fin d'année de 14 immeubles de bureaux :

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

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier est réparti en valeur à 53,4 % en France, et 46,6 % en Allemagne.

L'investissement en parts de SCPI réalisé fin 2018 porte l'exposition géographique par transparence à fin 2020 à 55,1 % en France, 44,3 % en Allemagne et 0,6 % dans d'autres pays européens (Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas et Pologne).

La concentration sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 94,7 % de bureaux, 4,3 % de commerces et 1 % d'habitations, en cohérence avec la stratégie annoncée.

Exposition financière :

En 2020, la poche obligataire et monétaire est restée exposée à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées. Aucune nouvelle prise de position n'a été faite au cours de l'année.

Par ailleurs, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investissements assimilés (OPCI notamment) a évolué en 2020 pour permettre de mettre fin à l'assujettissement à la TVA des commissions de souscription, ainsi que de celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). Votre OPCI était éligible à ce nouveau régime et la Société de Gestion a décidé de ne plus opter pour l'assujettissement à la TVA, ayant pour conséquence une économie de charges au niveau de l'OPCI mais une augmentation de la taxe sur les salaires de la Société de Gestion suite à ce changement fiscal. Aussi, en 2020, le taux de la commission de gestion facturée par la Société de Gestion à l'OPCI est passé de 0,788 % TTC à 0,767 % TTC (application rétroactive au 1^{er} janvier 2020), restant ainsi inférieur au taux maximum prévu par le prospectus de votre OPCI.

7. Objectifs sur l'exercice 2021

La commercialisation du produit CA Oblig Immo, qui investit dans l'OPCI IMMANENS pour son exposition immobilière, ayant pris fin en 2018, l'objectif sera de veiller à maintenir un portefeuille immobilier de qualité en vue des cessions qui interviendront en fonction de la décollecte prévue. Dans ce cadre, le Fonds veillera à anticiper la décollecte prévisionnelle 2021 par la cession d'un premier actif, situé à Paris.

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

B. Patrimoine immobilier du Fonds

1. Etat des actifs immobiliers

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier du Fonds valorisé en euro augmente en 2020 de +5,29 % :

- En France : les 7 actifs, situés à Paris et en Île-de-France, représentent 53,4 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a augmenté de +8,62 % à périmètre constant sur l'année (contre +0,70 % l'année dernière), suite à la prise en compte de la valeur transactionnelle de cession de l'actif situé rue de Javel dont la promesse de vente a été signée en décembre.
- En Allemagne : les 7 actifs, situés dans 5 villes reconnues pour leur marché tertiaire, représentent 46,6 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a augmenté de +2,26 % à périmètre constant sur l'année (contre +9,82 % l'année dernière).

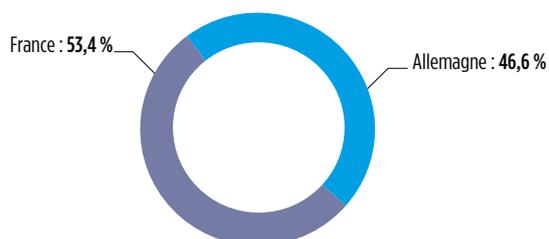
Au 31/12/2020, le patrimoine immobilier du Fonds est valorisé à 56,56 M€ (hors parts de SCPI) et se décompose de la manière suivante :

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface totale de l'immeuble en m ²	Mode de détention
France								
Javel	Paris - 75015	141 rue de Javel	1994	24/01/2014	10%	Bureaux	6 248	Indirect
Pierre Grenier	Boulogne -Billancourt - 92100	85 avenue Pierre Grenier	1991	30/07/2014	10%	Bureaux	2 497	Indirect
Marco Polo	Clichy - 92110	1 rue Mozart	2005	29/10/2015	10%	Bureaux	7 449	Direct
Campus Massy	Massy - 91300	102 avenue de Paris	2005	10/04/2016	10%	Bureaux	14 351	Indirect
Edrim Opera	Paris - 75001	5 avenue de l'Opéra	XIXème s.	16/12/2016	4,5%	Bureaux/ Commerces/ Résidentiel	6 807	Indirect
Bienfaisance	Paris - 75008	41-43 rue de la Bienfaisance	XIXème s.	25/04/2017	10%	Bureaux	2 270	Indirect
Hoche	Paris - 75008	2 avenue Hoche	XIXème s.	28/03/2019	10%	Bureaux	2 204	Indirect
Allemagne								
Stadtparkturm	Hambourg	Hindenburgstrasse 49	2000	24/01/2014	10%	Bureaux	8 491	Indirect
StresemannStrasse	Hambourg	Stresenmannstrasse 302	2005	30/06/2014	10%	Bureaux	11 695	Indirect
Oasis II	Stuttgart	Leitzstrasse 47	2015	28/08/2015	10%	Bureaux/ Commerces	17 748	Indirect
Querstrasse	Francfort	Querstrasse 8-10	1990	10/08/2016	10%	Bureaux	6 400	Indirect
Cecilien Palais	Düsseldorf	Cecilienallee 10	2009	30/11/2016	10%	Bureaux	3 225	Indirect
Loopseite	Munich	Werinherstrasse 79,81,91	2003	29/09/2017	1,9%	Bureaux	45 787	Indirect
Hohe Bleichen	Hambourg	Hohe Bleichen 8	2014	29/03/2019	10%	Bureaux/ Commerces	3 511	Indirect

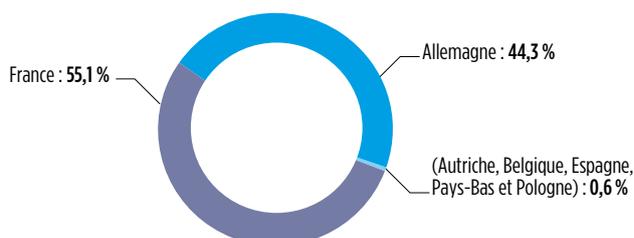
Par ailleurs, le Fonds a procédé à l'investissement de parts de SCPI fin 2018, portant par transparence au 31 décembre 2020 la diversification du patrimoine à 55,1% en France, 44,3% en Allemagne et 0,6% en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas et Pologne.

Ainsi l'exposition immobilière totale s'élève au 31 décembre 2020 à 60, 67 M€.

Répartition du patrimoine immobilier par pays hors investissement en parts de SCPI
(base valeur expertise 31/12/2020)



Répartition du patrimoine immobilier par pays par transparence
(base valeur expertise 31/12/2020)



2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2020

Raison sociale	% de détention au 31/12/2020	% de détention au 31/12/2019	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2020	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2020	Activité de la filiale
Oblig Immo Hold Co	10 %	10 %	37 436 175 €*	28 168 €	-128 482 €	Détention de Stadtparkturm PropCo, StresenmannPropCo, Oasis II PropCo, Querstrasse PropCo, Cecilien Palais PropCo et Diesterweg PropCo
Stadtparkturm PropCo	100 %	100 %	1 634 398 €*	1 811 950 €	-197 849 €	Détention de l'immeuble Stadtparkturm
Stresenmann PropCo	100 %	100 %	2 210 950 €*	1 943 652 €	-351 875 €	Détention de l'immeuble Stresenmann
Oasis II PropCo	100 %	100 %	10 262 500 €*	3 480 096 €	99 450 €	Détention de l'immeuble OASIS II
Querstrasse PropCo	100 %	100 %	5 276 921 €*	1 584 463 €	-518 369 €	Détention de l'immeuble Querstrasse
Cecilien Palais PropCo	100 %	100 %	12 669 406 €*	1 230 581 €	-157 390 €	Détention de l'immeuble Cecilien Palais
Diesterweg PropCo	100 %	100 %	5 182 000 €*	985 300 €	-1 000 671 €	Détention de l'immeuble Hohe Bleinchen
SCI Munich 104	1,9 %	1,9 %	12 300 000 €	11 169 457 €	3 194 483 €	Détention de l'immeuble Loopsite
SCI Javel	10 %	10 %	6 181 000 €	2 819 057 €	1 329 096 €	Détention de l'immeuble Javel
SCI Pierre Grenier	10 %	10 %	2 453 500 €	1 013 049 €	28 584 €	Détention de l'immeuble Pierre Grenier
SCI Campus Massy	10 %	10 %	1 232 €	4 113 238 €	1 014 294 €	Détention de l'immeuble Campus Massy
SCI Edrim Opera	4,5 %	4,5 %	7 054 000 €	3 554 353 €	508 301 €	Détention de l'immeuble Opera
SCI Imma Bienfaisance	10 %	10 %	1 220 200 €	1 571 367 €	477 946 €	Détention de l'immeuble Bienfaisance
SCI Imma Hoche	10 %	10 %	1 556 000 €	1 554 849 €	436 271 €	Détention de l'immeuble Hoche

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

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

Néant.

3. Acquisitions

Au cours de l'année 2020, IMMANENS n'a procédé à aucune acquisition d'actif.

4. Cessions

Au cours de l'année 2020, IMMANENS n'a procédé à aucune cession d'actif mais a engagé la cession de l'actif situé 141 rue de Javel à Paris 15^e dont la promesse de vente a été signée en décembre 2020.

5. Gestion locative

Contentieux en cours

Concernant l'immeuble Marco Polo, le contentieux 2018 sur arriéré de loyer résolu en 2019 a été soldé en 2020. La pandémie de coronavirus a eu des conséquences économiques importantes et a affecté certains locataires du Fonds, notamment les petites entreprises et les commerces. Malgré les difficultés économiques, grâce à un accompagnement lié à l'autorisation de paiement échelonné de leurs dettes, la majorité des locataires a pu honorer la totalité de ses loyers en fin d'année 2020. Des contacts ont été pris avec chacun d'entre eux, des avocats ont été saisis, et des provisions comptables adaptées ont été intégrées dans les comptes au 31 décembre 2020 pour les impayés qui persistaient à cette date.

Par ailleurs, compte tenu des périodes de fermeture des commerces non essentiels, et en accord avec les incitations gouvernementales, des abandons de loyers ont été ponctuellement accordés, notamment pour les locataires de locaux commerciaux de l'actif situé avenue de l'Opéra, Paris 1^{er}.

Le Fonds ne sera impacté qu'à hauteur de sa quote-part de détention.

Les baux de l'année

Durant l'exercice, 12 baux ont été signés ou renouvelés pour une surface globale de 7 273 m² représentant un loyer de 1 789,7 K€ HT/HC* en année pleine.

Ces relocations ont principalement concerné les immeubles suivants :

Immeuble	Ville	Adresse	Surface (m ²)	Type	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
Marco Polo	Clichy	1 rue Mozart	1121	Bureaux	30/06/2020	359 130 €
Cecilien Palais	Düsseldorf	Cecilienallee 10	630	Bureaux	01/12/2020	265 647 €
Stadparkturn	Hambourg	Hindenburgstraße 49	1509	Bureaux	01/04/2020	262 629 €
Oasis II	Stuttgart	Lietzstrasse 47	1312	Bureaux	01/04/2020	211 236 €
Stadparkturn	Hambourg	Hindenburgstraße 49	757	Bureaux	01/09/2020	149 963 €

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

* Hors taxes / hors charges

Les grands départs

Le locataire des bureaux de l'actif situé avenue Hoche a libéré ses surfaces au 31 décembre 2020. Un programme de travaux est prévu avant la mise en relocation.

Immeuble	Ville	Adresse	Surface (m ²)	Type	Date de sortie	Loyer annuel HT HC
Hoche	Paris	2 avenue Hoche	2 200	Bureaux	31/12/2020	1 300 000 €

Les principales réparations de l'année

Immeubles	Ville	Adresse	Pays	Nature	Montant
Stadtparkturn	Hambourg	Hindenburgstrasse 49	Allemagne	Rénovation parking	296 000 €
Marco Polo	Clichy	1 rue Mozart	France	Remplacement groupe froid	244 000 €
Loopsite	Munich	WerinherstraBe 79,81 and 91	Allemagne	Renouvellement installations climatisation et ventilation	176 000 €
Opéra	Paris	5 avenue de l'Opéra	France	Rénovation cage d'escalier	160 000 €
Bienfaisance	Paris	41/43 rue de la Bienfaisance	France	Remplacement menuiseries extérieures sur rue	105 000 €

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

Retards éventuels sur travaux

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

Installations classées

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

Le Fonds ne détient pas d'installations classées.

C. Patrimoine financier

Poche Obligation et Monétaire

La crise pandémique a dans un premier temps, en particulier au mois de mars 2020, entraîné une forte hausse des spreads de crédit des obligations privées, ce qui a pénalisé la performance de la poche valeurs mobilières au premier trimestre 2020.

Les interventions rapides et massives des banques centrales, se matérialisant notamment par la mise en œuvre d'importants programmes de rachats d'actifs souverains et privés, ont par la suite entraîné une baisse des rendements des obligations souveraines européennes, ainsi qu'un resserrement de l'ensemble des spreads de crédit des dettes privées.

L'amélioration au cours du second semestre 2020 des perspectives de croissance, ainsi que la persistance à moyen terme des politiques de soutien monétaire et budgétaire, ont permis au marché obligataire de se stabiliser.

La poche valeurs mobilières a ainsi pu se redresser à partir du second trimestre 2020 et afficher une performance positive de 0,55% sur l'année 2020.

Suivant toujours une position conservatrice, le portefeuille est resté exposé à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées (investment grade uniquement). Le rating moyen du portefeuille est resté à Aa3 et la durée résiduelle s'est établie à 4,20 au 31 décembre 2020.

D. Évolution de la valeur liquidative

Le Fonds est composé de 2 poches : immobilier d'une part et obligations et monétaire d'autre part. En cas d'investissement sur les foncières cotées, une troisième poche sera constituée.

La valeur liquidative de la part de la SPPICAV au 31 décembre 2020 ressort en progression de 3,92 % sur l'année.

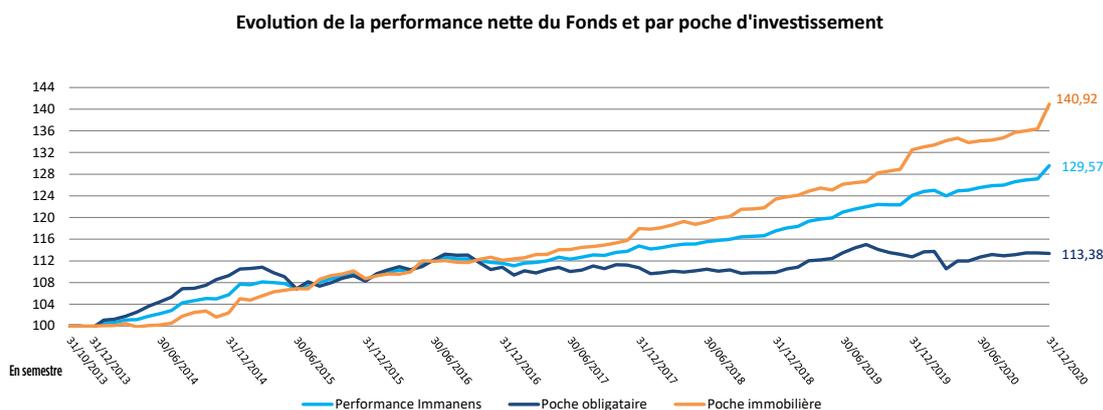
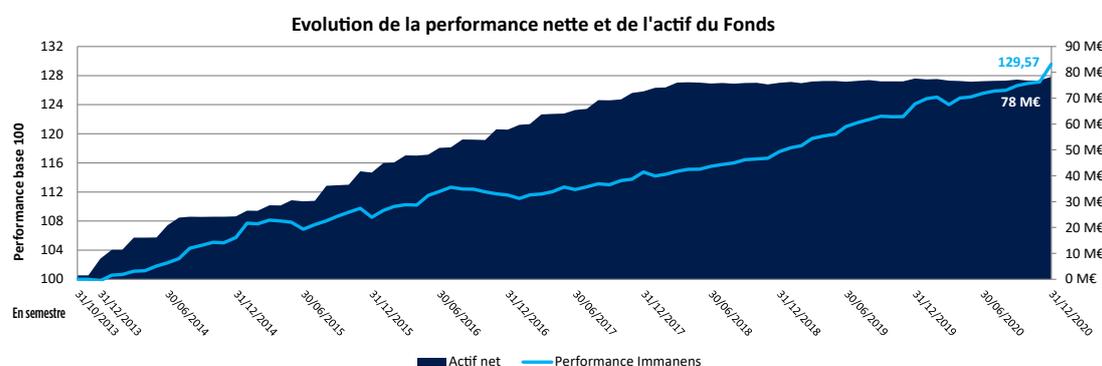
Le montant des versements de dividendes effectué au cours de l'année 2020 s'est élevé à 5,76 € par part soit un rendement de 0,47 % par rapport à la valeur liquidative du 31 décembre 2019.

La performance dividende réinvesti sur l'année écoulée est de 4,41 % et se décompose de la manière suivante :

Performance nette dividende réinvesti	Année 2020	Année 2019	Année 2018	Depuis l'origine (2013)	Annualisée
Poche Immobilière	6,35%	7,37%	4,62%	40,92%	4,90%
Poche Obligation et Monétaire	0,55%	2,63%	-0,79%	13,38%	1,77%
IMMANENS	4,41%	5,58%	2,43%	29,57%	3,68%

En 2020, la performance du Fonds s'explique par :

- la variation positive de la poche immobilière qui affiche une performance de 6,35 %, portée par le rendement locatif des actifs immobiliers et par une variation des valeurs d'expertise de 5,29 %.
- une variation positive de la poche obligataire qui affiche une performance de 0,55%, portée par les politiques de soutien monétaire et budgétaire qui ont permis au marché obligataire de se stabiliser.



E. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de la crise sanitaire sur la situation financière de l'OPCI n'est pas connu. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2020, le Fonds a enregistré des rachats sur la valeur liquidative du 31 décembre 2020, exécutés en janvier 2021, à hauteur de 0,77 M€.

La cession de l'actif situé 141 rue de Javel à Paris 15ème, dont la promesse de vente avait été signée en décembre 2020, a été actée le 2 février 2021. Le financement court terme a été remboursé suite à cette cession.

Par ailleurs, au mois de mars 2021 IMMANENS a été mis en conformité avec l'article 6 de la réglementation SFDR.

2. Souscriptions et rachats

Des rachats ont été constatés pour 2,21 M€ sur l'année 2020.

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

Au 31 décembre 2020, le Fonds a un effet de levier immobilier à hauteur de 25,98 % (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire) soit un taux d'endettement global de 16,87 % sur le Fonds.

Sur les quatorze actifs immobiliers du patrimoine, quatre actifs français et cinq actifs allemands, soit neuf actifs, font l'objet de financements bancaires auprès de six banques différentes. Un financement court terme a été contracté au niveau du Fonds en 2019, renouvelé en 2020.

Au 31 décembre 2020, le taux d'emprunt moyen constaté est de 1,09 % pour une durée moyenne restante de 2,5 ans.

Le financement externe des immeubles acquis est constitué à 72 % d'emprunts à taux fixe. Un financement représentant 17 % des emprunts a été réalisé en 2016 en taux variable, couvert à 100 % par un swap de taux. Le financement court terme, représentant 11 % des emprunts, est réalisé à taux variable, non couvert.

Concernant le ratio de liquidité d'IMMANENS, en intégrant les obligations d'Etat, celui-ci s'élève à 19,13 % (dans le respect du minimum réglementaire de 5 %).

4. Contrat d'assurance des experts en évaluation immobilière

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

Cushman & Wakefield Valuation France est assuré par Allianz IARD 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.

CBRE Valuation est assuré par AON en ce qui concerne ses risques professionnels. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 1 000 000 €.

5. Recherche et de développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, IMMANENS n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2020.

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.

1. 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 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général 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 fonctions d'exécution et de contrôle.

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1^{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 du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

2. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'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 exécution).

3. Risques et Contrôle Permanent

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

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

2. Calcul du risque global

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)

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

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

- Immeubles acquis ou construits en vue de leur location et droits réels portant sur de tels biens
- 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 (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)
- Parts de sociétés non contrôlées
- Parts d'OPCI ou équivalents étrangers

Ratio d'endettement non immobilier

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

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

3. 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 2020, 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, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier :

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

b. Risques de taux et de change

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

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

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

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

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

c. Risque de crédit

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

d. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

e. Risque de liquidité

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

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

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

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

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

Selon les stress-tests de liquidité effectués 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.

f. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 135,9 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 139,9 %.

g. Risque opérationnel

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

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

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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonçait un plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 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 2020 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 environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi immobilier. Elle est accessible sur son site internet.



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



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

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

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création 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.



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

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

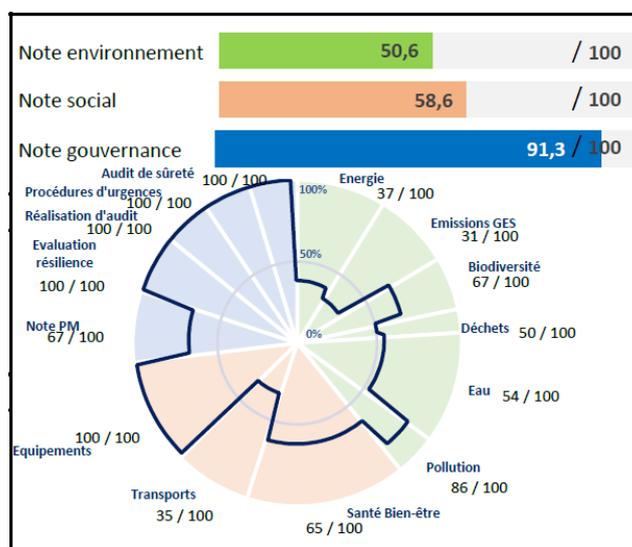


L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

20/20 L'évaluation des actifs

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

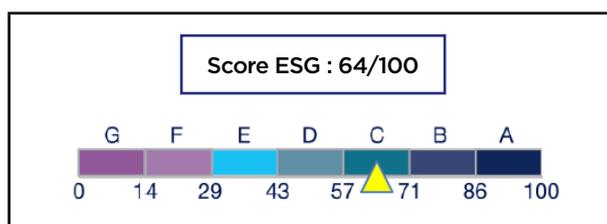
Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG - E(vert), S (orange) et G (bleu).



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

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

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à E.
- **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.

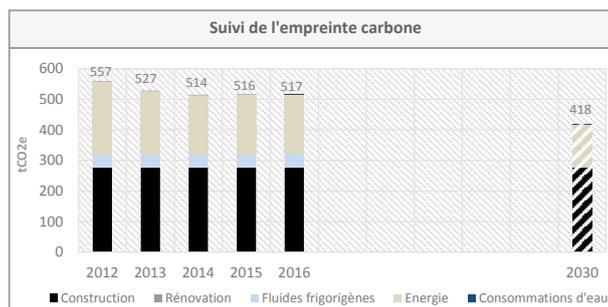


Les émissions de gaz à effet de serre :

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

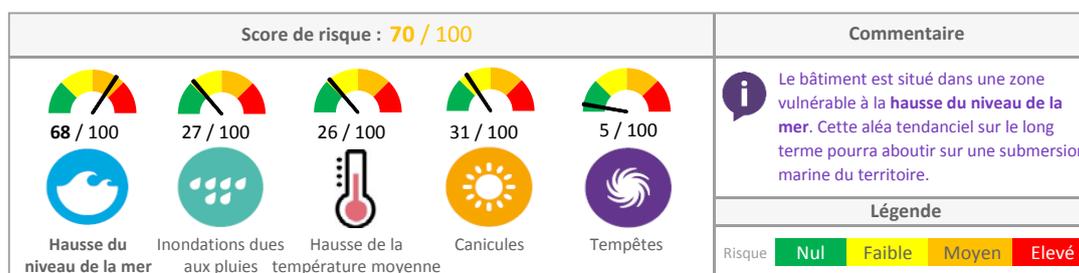
- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux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

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'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.
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.



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 revendu au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

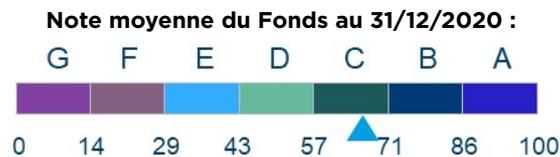


Panneaux Photovoltaïques en toiture de l'actif Enjoy à Paris 17^e.

La production annuelle du projet atteint environ 398 MWh par an.

Concernant IMMANENS

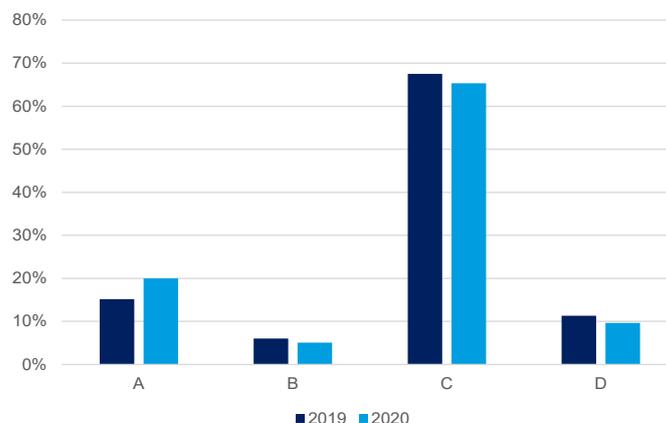
Le Fonds possède un immeuble certifié, l'immeuble Campus Massy situé au 102 avenue de Paris à Massy (91), certifié BREEAM-In-Use "Very Good"¹. Il représente 11 % de la dernière valeur d'expertise du Fonds.



La note moyenne pondérée par la valeur d'expertise des actifs du Fonds est de 69 qui correspond à la note C sur notre échelle allant de A à G, A étant la meilleure note. La note moyenne du Fonds reste ainsi constante par rapport à l'année 2019.

La notation des encours se répartit comme suit :

Répartition de la notation des encours en % de la valeur du Fonds, en 2020



On constate une prédominance de la note C dans le Fonds qui se traduit sur sa performance globale.

La nouvelle méthodologie de notation d'Amundi Immobilier intégrant notamment les aspects de gouvernance est en cours de déploiement. Cela devrait permettre un affinement du suivi de la performance ESG du Fonds. L'ensemble des actifs du Fonds sera noté d'ici fin 2021.

¹ **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.

5. Rémunération de la Société de Gestion

Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, 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 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 780 349 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

G. 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

Compte tenu du démarrage du plan de cession des actifs du patrimoine, plan qui s'engage sur les sept prochaines années, un changement dans la méthode de valorisation a eu lieu au 31/12/2020. Toutes les provisions nécessaires à la juste valorisation du patrimoine, dans le cadre de cette stratégie identifiée de cession, ont été intégrées dans les comptes au 31/12/2020. Les modifications mises en œuvre sont :

- l'intégration d'une provision pour frais de cession de 2 % de la valeur d'expertise hors droits retenue ;
- les actifs allemands étaient valorisés jusqu'à présent en share deal, suite à une modification des pratiques de marché nous avons intégré une provision illustrant le fait que 50 % seulement des actifs seraient effectivement vendus en share deal, et les 50 % restants vendus en asset deal. Une provision de 50 % du gain total calculé de la cession en share deal par rapport à une cession en asset deal a été comptabilisée.

3. Structure de détention du capital au 31/12/2020 (parts au nominatif)

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

Désignation du titulaire	Actions	% de détention du capital
AMUNDI FINANCE EMISSION	61 794,97439	99,98016 %
LCL EMISSIONS	10,24909	0,01658 %
GROUPAMA IMMOBILIER	1,01525	0,00164 %
AMUNDI IMMOBILIER	1,00000	0,00162 %
Total	61 807,23873	100,00000 %

VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES 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 MONETAIRE ET FINANCIER

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

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

L'article 25 des statuts prévoit que le Président a comme prérogative d'arrêter les comptes de la société. IMMANENS est une SPPICAV constituée sous la forme de société par actions simplifiée avec comme société de gestion et Président, la société AMUNDI IMMOBILIER.

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

Président :

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

Au 31 décembre 2020 le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de la Villéon.

Commissaire aux comptes :

Par décision en date du 10 mars 2020, le Président a renouvelé le mandat de KPMG SA en qualité de commissaire aux comptes titulaire à compter de l'assemblée générale statuant en 2021 sur l'exercice 2020, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

B. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2020 par le représentant permanent d'Amundi Immobilier - François de la Villéon

Nom de la société	Mandats et fonctions
Immo Emissions	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
Immanens	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SHTE SA	Représentant permanent d'OPCIMMO
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Bad Mergentheim Immobilien S.à r.l.	Gérant
Bad Urach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Fenchurch Place HoldCo S.à r.l.	Gérant
Mosbach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Rotenburg Propco S.à r.l.	Gérant
Riestrasse 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
Rotali BV	Directeur
OPCI FWP	Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV - compartiment SFF28	Directeur
GC DB I	Directeur

C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2020 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	Président
OPPCI UGC	Président
OPPCI de la Seine et de l'Ourcq	Directeur Général
OPPCI SOGECAPIMMO	Président
Amundi Immobilier Novation Santé OPPCI	Liquidateur
OPCIMMO	Directeur Général
IMMO EMISSIONS	Président
IMMANENS	Président
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	Président
OPPCI FIDEMO	Président
ECF France OPPCI	Président
FPI PIERRE ENTREPRISE	Président
OPCI PREDICA HABITATION	Président
OPCI PREDICA BUREAUX	Président
OPCI PREDICA COMMERCES	Président
OPCI MESSIDOR	Directeur Général
OPCI CAA COMMERCES 2	Président
OPCI MASSY BUREAUX	Président
OPCI ECO CAMPUS	Président
OPCI GHD	Président
OPCI MONTECRISTO CAPITAL	Président

Nom de la société	Mandats et fonctions
OPCI VILLIOT	Président
OPPCI ERGAMUNDI	Président
OPPCI IRAME CAPITAL PARTNER	Président
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
GROUPEMENT FONCIER	
GFA SAINT VINCENT	Gérant
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER III	Gérant
GFA de ALLIER V	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 IV	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE V	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE VI	Gérant
GFA de HAUTE-MARNE I	Liquidateur

Nom de la société	Mandats et fonctions
GFA de HAUTES ALPES I	Gérant
GFA de ILE ET VILAINE III	Gérant
GFA de LANDES IV HONTANX	Gérant
GFA de LANDES V	Gérant
GFA de LANDES VII	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE II	Liquidateur
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 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 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	Liquidateur
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

Nom de la société	Mandats et fonctions
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
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 GUIBOT 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

Nom de la société	Mandats et fonctions
SCI 151 RUE DE JAVEL	Gérant
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Liquidateur
SCI AMR	Gérant
SCI LALI	Gérant
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	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

Nom de la société	Mandats et fonctions
SCI IMMA HOCHÉ	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
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SCI GRANTAM	Gérant
SCI ALIMENTUS	Gérant
SCI LCPD 5	Gérant
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SH18 SUFFREN	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Président
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
SAS LYON	Président
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2020 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

A. Commentaire des comptes

Aucune acquisition ni cession d'actif n'a été réalisée par IMMANENS, au cours de l'année 2020.

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

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

Les revenus immobiliers nets, incluant les revenus indirects sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations ainsi que les intérêts sur avance en compte courant, s'établissent à 1 414 K€ représentant ainsi une hausse de 15,22 % par rapport à l'an passé.

Les revenus financiers nets résultant des placements financiers correspondent aux revenus sur obligations et aux placements liquides. Ils s'établissent à 503 K€ en légère baisse de 0,11% par rapport à 2019.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 711 K€ sur l'année 2020 et représentent 0,92 % de l'actif net de l'année 2020. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 592 K€, soit 0,77 % du même actif net.

Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 1 207 K€, en progression de 15,68% par rapport à celui de l'année précédente, en lien avec la progression des revenus immobiliers et financiers nets.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs relatif aux actifs financiers et des comptes de régularisation, le résultat net de l'exercice s'établit à 1 187 K€ en progression de 25,10 % par rapport à celui de l'année précédente.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 78 337 K€ en progression de 0,97 % sur un an.

B. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 1 187 406,66 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	1 187 406,66 euros
• Report à nouveau	2 073 646,52 euros
Soit un bénéfice distribuable de	<u>3 261 053,18 euros</u>

Affectation :

• à titre de dividendes	635 996,49 euros
• au poste "report des résultats nets antérieurs"	<u>2 625 056,69 euros</u>
Total	<u>3 261 053,18 euros</u>

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2021 à raison de 10,29 euros pour chacune des actions composant le capital social.

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

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40%	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2017	2018	2,19 €		140 381,44 €
31/12/2018	2019	2,95 €		193 333,33 €
31/12/2019	2020	5,76 €		366 389,22 €

C. Bilan au 31 décembre 2020 en Euros – Actif

	31/12/2020	31/12/2019
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	47 283 510,05	45 016 325,87
(Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾)	3 302 600,00	3 428 000,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	21 937 742,47	19 204 989,70
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	6 419 243,49	6 789 120,41
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	0,00	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	0,00	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	15 623 924,09	15 594 215,76
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	31 808 318,83	32 607 509,12
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	27 128 707,79	27 202 983,54
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	4 679 611,04	5 404 525,58
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Créances locataires	39 995,73	22 864,10
Autres créances	377 424,44	244 956,31
Dépôts à vue	990 470,26	2 056 562,48
Total de l'actif	80 499 719,31	79 948 217,88

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

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

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

D. Bilan au 31 décembre 2020 en Euros – Passif

	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres (= actif net)	78 336 944,98	77 581 192,53
Capital	75 075 891,80	75 080 699,31
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	2 073 646,52	1 551 353,28
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 187 406,66	949 139,94
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Dettes	2 162 774,33	2 367 025,35
Dettes envers les établissements de crédit	1 803 977,00	1 800 164,00
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	36 413,15	38 780,27
Autres dettes d'exploitation	322 384,18	528 081,08
Total du passif	80 499 719,31	79 948 217,88

(1) Y compris comptes de régularisation.

E. Compte de résultat au 31 décembre 2020 en Euros

	31/12/2020	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	289 994,97	287 614,17
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	733 834,80	584 946,09
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	509 298,86	484 276,87
Total I	1 533 128,63	1 356 837,13
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	103 626,65	113 710,32
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	15 170,00	15 597,43
Total II	118 796,65	129 307,75
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	1 414 331,98	1 227 529,38
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	509 350,00	511 122,29
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total III	509 350,00	511 122,29
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	6 349,46	7 546,99
Autres charges financières	0,00	0,00
Total IV	6 349,46	7 546,99
Résultat sur opérations financières (III - IV)	503 000,54	503 575,30
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	710 781,86	688 061,27
Autres charges (VII)	0,00	-0,13
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 206 550,66	1 043 043,54
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	51,37
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Total VIII	0,00	51,37
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	89 613,46
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	8 980,49	4 530,40
Total IX	8 980,49	94 143,86
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	-8 980,49	-94 092,49
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	1 197 570,17	948 951,05
Comptes de Régularisation (X)	-10 163,51	188,89
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 187 406,66	949 139,94

VIII. 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° 2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC n° 2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1. Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs 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 la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

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

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

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

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

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

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

A noter qu'une promesse de vente concernant l'actif situé rue de Javel a été signée le 16 décembre 2020.

La valorisation retenue de cet actif immobilier a donc été basée sur le montant de la promesse de vente auquel a été appliquée une marge de risque d'exécution de 5% de la plus-value potentielle par rapport à la dernière valeur d'expertise.

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

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

1-2 Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Endettement

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

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

3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

4. Les commissions

4-1. Les commissions de souscription

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

4-2. Les commissions variables

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

5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

Sur l'exercice les créances locatives ont fait l'objet de reprises de provisions.

6. Provisions pour risques

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

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

7. Faits marquants

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

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

		31/12/2020	31/12/2019
Actif net en début d'exercice	+	77 581 192,53	75 939 655,03
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	0,00	213 400,99
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	2 207 557,21	2 317 577,52
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0,00	0,00
Différences de change	+ /-	-0,20	-34 984,60
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	2 210 460,99	+ 2 423 772,37
<i>Différence d'estimation exercice N : 6 287 399,73</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : -4 076 938,74</i>			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-85 025,20	+ 599 717,06
<i>Différence d'estimation exercice N : 869 441,24</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : -954 466,44</i>			
Distribution de l'exercice précédent ⁽²⁾	-	359 696,10	191 741,85
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	1 197 570,17	948 951,05
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net ⁽²⁾	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs ⁽²⁾	-	0,00	0,00
Autres éléments	+/-	0,00	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	78 336 944,98	77 581 192,53

(1) Inclut l'utilisation de commissions acquises au fonds versées par les porteurs au cours d'exercices antérieurs pour 213 400,99 € en 2019.

(2) versement au sens de l'article L.214-69.

C. Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Frais
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	3 428 000,00	0,00	27 014,86	0,00	-152 414,86	3 302 600,00	0,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3 428 000,00	0,00	27 014,86	0,00	-152 414,86	3 302 600,00	0,00

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

Secteur d'activité	31/12/2020	31/12/2019
<i>Bureaux, dont</i>		
<i>Ile de France</i>	3 302 600,00	3 428 000,00

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

	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^e alinéa)	19 204 989,70	0,00	0,00	2 732 752,77	21 937 742,47	0,00
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^e alinéa)	6 789 120,41	0,00	0,00	-369 876,92	6 419 243,49	0,00
Total	25 994 110,11	0,00	0,00	2 362 875,85	28 356 985,96	0,00

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

Libellés	Capitaux propres	% de détention	Prix d'acquisition	Valeur boursière
SCI 151 RUE DE JAVEL	19 324 435,74	10,00 %	1 766 000,00	5 222 883,19
SCI GRENIER	6 143 336,59	10,00 %	701 000,00	561 360,80
SCI CAMPUS MASSY	1 917 793,87	10,00 %	2 824 856,19	3 275 863,36
SCI IMMA BIENFAISANCE	12 437 115,94	10,00 %	1 255 974,00	1 411 771,40
SCI MUNICH 104	110 735 976,84	1,90 %	2 378 324,59	3 296 572,20
SCI EDRIM OPERA	63 437 570,86	4,50 %	3 226 988,18	2 708 947,62
SCI IMMA HOCHÉ	15 996 906,58	10,00 %	1 556 000,00	1 354 342,40
IMMO LUX HOLDCO SARL	64 192 366,47	10,00 %	3 743 617,90	6 419 243,49
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	2 698 768 378,27	0,05 %	1 727 028,16	1 759 872,40
GENEPIERRE	785 195 711,75	0,06 %	524 567,94	517 259,88
EDISSIMMO	3 185 658 942,09	0,05 %	1 852 688,30	1 828 869,22
Total			21 557 045,26	28 356 985,96

3. Contrats de crédit-bail

Néant.

4. Autres actifs à caractère immobilier

Avances en comptes courant : 15 623 924,09 euros.

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

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
1 894 710,00	OBLIGIMMO OASIS 2	1 902 052,00	EUR	2,43 %
27 298,98	CC EDRIM OPERA 0925	27 363,59	EUR	0,03 %
1 196 205,00	CC OBLIGIMMO STRESEM	1 201 870,36	EUR	1,53 %
1 786 169,20	CC SCI JAVEL	1 788 014,91	EUR	2,28 %
808 604,12	SCI GRENIER	809 439,68	EUR	1,03 %
2 140 331,20	CC OBLIGIMMO QUERTRA	2 147 703,45	EUR	2,74 %
1 451 200,00	CC OBLIGIMMO CECILIE	1 456 198,58	EUR	1,86 %
965 000,00	IMMA BIENFAISANCE	965 997,17	EUR	1,23 %
442,70	SCI MUNICH 104	442,70	EUR	0,00 %
2 191 750,00	OBLIGIMMO DIESTERWIE	2 199 299,36	EUR	2,81 %
1 468 000,00	ACC IMMA HOICHE	1 472 501,87	EUR	1,88 %
729 254,43	CC MASSY CAMPUS	730 007,99	EUR	0,93 %
919 075,30	CC OBLIGIMMO STADTPA	923 032,43	EUR	1,18 %
10,77	AMUNDI-CSH IN-IC	2 340 100,59	EUR	2,99 %
10,07	AM CASH CORP IC 3D	2 339 510,45	EUR	2,99 %
1 010 000,00	OAT 3.25% 10/2021	1 048 133,31	EUR	1,34 %
400 000,00	CA HL SFH 4%22	434 123,21	EUR	0,55 %
700 000,00	VEOLIA EN 4.625 27	929 423,76	EUR	1,19 %
400 000,00	LA POSTE 2.75% 11/24	445 932,72	EUR	0,57 %
240 000,00	FRANCE 1.75% 251124	263 753,05	EUR	0,34 %
1 470 000,00	FRAN GO 0.25 11-26	1 545 795,52	EUR	1,97 %
2 900 000,00	FRANCE 0.5 05-25	3 060 859,23	EUR	3,91 %
1 100 000,00	EDF 4% 10-25	1 326 656,26	EUR	1,69 %
400 000,00	EDF 4.625% 11/09/24	476 312,73	EUR	0,61 %
1 500 000,00	FINLANDE 2% 150424	1 658 402,36	EUR	2,12 %
400 000,00	EFSF 1 7/8 05/23/23	429 149,18	EUR	0,55 %
800 000,00	BQ POST 0.625 06-27	856 032,09	EUR	1,09 %
900 000,00	BELGIUM 4.25% 2021	942 574,68	EUR	1,20 %
500 000,00	CREDIT AG FIX 200524	550 939,14	EUR	0,70 %
300 000,00	RFA 1.75% 15/02/24	328 458,16	EUR	0,42 %
500 000,00	ICADE 1.5 09-27	547 525,96	EUR	0,70 %
800 000,00	RABOBANK 4.125% 2025	972 140,26	EUR	1,24 %
1 200 000,00	SNCF RES 4.25 1026	1 533 722,71	EUR	1,96 %
400 000,00	BFCM 3 11/28/23	439 158,52	EUR	0,56 %
900 000,00	BEI 2.125% 01/24	995 795,99	EUR	1,27 %
500 000,00	UNIBAIL 2.50% 02/24	549 738,48	EUR	0,70 %
400 000,00	AUST GOV 1.75 10-23	429 126,82	EUR	0,55 %
380 000,00	BNPISPAR FIX 200524	418 853,14	EUR	0,53 %
700 000,00	RABOBK 1 3/8 02/03/2	770 015,23	EUR	0,98 %
2 300 000,00	NORD BK 1.13 02-25	2 452 684,92	EUR	3,13 %
1 000 000,00	CASA LON 1.25 04-26	1 081 197,37	EUR	1,38 %
400 000,00	BRAM FI 1.5 10-27	437 901,16	EUR	0,56 %
1 500 000,00	TRAS EL 1.375 07-27	1 649 751,64	EUR	2,11 %
300 000,00	CW BK A 1.125 01-28	332 113,25	EUR	0,42 %
200 000,00	BFCM 2.625% 03/24	222 436,94	EUR	0,28 %

6. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires		
Créances locataires	28 870,29	21 947,15
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	12 129,35	5 338,40
Dépréciations des créances locataires	-1 003,91	-4 421,45
Total	39 995,73	22 864,10

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2020
Dépréciations des créances locataires	4 421,45	1 003,91	-4 421,45	1 003,91

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme	0,00	0,00
Contrepartie des vente à terme de devises	0,00	0,00
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00
Etat et autres collectivités	24 211,92	21 527,43
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	294 237,78	164 592,11
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	58 974,74	58 836,77
Total	377 424,44	244 956,31

7. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	1 802,00	2 207 557,21	0,00
Montants nets	-1 802,00	-2 207 557,21	0,00
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

Décomposition du poste au bilan	31/12/2020	31/12/2019
Capital	75 075 891,80	75 080 699,31
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	2 095 118,65	1 587 476,18
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-21 472,13	-36 122,90
Résultat de l'exercice	1 197 570,17	948 951,05
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-10 163,51	188,89
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	78 336 944,98	77 581 192,53

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

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Actif Net	78 336 944,98	77 581 192,53	75 939 655,03	72 611 557,54	57 862 706,39
Nombre de parts	61 807,24	63 609,21	65 572,24	64 101,12	52 356,19
Valeur liquidative	1 267,43	1 219,65	1 158,10	1 132,76	1 105,17
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	10,29 ⁽¹⁾	5,76	2,95	2,19	3,9
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

8. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	1 803 977,00	1 800 164,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Total des dettes envers les établissements de crédit	1 803 977,00	1 800 164,00
Total des autres emprunts	0,00	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	36 413,15	38 780,27
Ventes à terme de devises	0,00	0,00
Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
Total opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Locataires créditeurs	94 356,92	0,00
Fournisseurs et comptes rattachés	39 117,75	30 390,08
Etat et autres collectivités	45 297,79	28 308,19
Charges refacturées	0,00	73 302,10
Autres créditeurs	143 611,72	396 080,12
Produits constatés d'avance	0,00	0,59
Total des autres dettes d'exploitation	322 384,18	528 081,08

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts "in fine"	1 803 977,00	0,00	0,00	1 803 977,00
Total	1 803 977,00	0,00	0,00	1 803 977,00

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts immobiliers	1 803 977,00	1 800 164,00
Autres emprunts	0,00	0,00

9. Détail des provisions pour risques

Non concerné.

10. Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	194 839,14	199 650,59
Charges facturées	95 155,83	87 963,58
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
Total	289 994,97	287 614,17

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2020	31/12/2019
Dividendes SAS / SCPI	733 834,80	584 946,09
Dividendes Actions	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
Total	733 834,80	584 946,09

Charges immobilières	31/12/2020	31/12/2019
Charges ayant leur contrepartie en produits	94 702,36	94 350,56
Charges d'entretien courant	0,00	5 191,35
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	0,00	4 944,95
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	7 920,38	9 223,46
• Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
• Taxes diverses	0,00	0,00
• Honoraires ADB	0,00	0,00
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	936,79	456,32
• Primes d'assurance	121,74	106,64
• Impôts fonciers non récupérés	5 867,60	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	0,00	0,00
• Autres charges immobilières	0,00	0,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	994,25	8 660,50
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotation de provision immobilière	1 003,91	0,00
Total	103 626,65	113 710,32

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts des avances en comptes courant	509 298,86	484 276,87
Autres produits	0,00	0,00
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts sur emprunts immobiliers	15 170,00	11 480,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	4 117,43

11. Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2020	31/12/2019
Produits sur dépôts	0,00	1 772,29
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	509 350,00	509 350,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total	509 350,00	511 122,29

Charges sur opérations financières	31/12/2020	31/12/2019
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	6 349,46	7 546,99
Autres charges financières	0,00	0,00
Total	6 349,46	7 546,99

Autres produits et autres charges

Autres produits	31/12/2020	31/12/2019
Arrondi de TVA	0,00	0,00
Produits des activités annexes	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00

Autres charges	31/12/2020	31/12/2019
Frais bancaire	0,00	-0,13
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

12. Frais de gestion et de fonctionnement

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

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

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

Ils représentent, sur l'année 2020, 0,92 % TTC de l'actif net moyen dont 0,77 % représentant la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Commission société de gestion	591 766,35	589 307,17
Commission administrative	15 580,79	16 151,98
Commission dépositaire	59 278,35	47 179,38
Honoraires commissaire aux comptes	8 068,60	-2 436,00
Honoraires experts immobiliers	3 549,47	2 807,49
Redevance AMF	659,00	1 257,00
Frais publicité et annonce	3 218,95	3 410,25
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	0,00	0,00
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	1 168,00	384,00
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assemblées	0,00	0,00
Frais divers	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	305,00	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	27 187,35	30 000,00
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
Total	710 781,86	688 061,27

13. Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2020	Résultat de cession 31/12/2019
- Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00
- Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00	0,00
- Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
- Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^e alinéa)	0,00	0,00	0,00	40,05
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^e alinéa)	0,00	0,00	0,00	-89 602,14
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 ^e alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Total autres actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	- 89 562,09
Total actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	- 89 562,09
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	8 980,49	-8 980,49	-4 530,40
Total	0,00	8 980,49	- 8 980,49	- 94 092,49

14. Engagements reçus et donnés

Non concerné.

15. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	1 206 550,66	1 043 043,54
Régularisation du résultat net	-10 231,59	-11 738,98
Résultat sur cession d'actifs	-8 980,49	-94 092,49
Régularisation des cessions d'actifs	68,08	11 927,87
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	1 187 406,66	949 139,94
Report des résultats nets	2 095 118,65	1 587 476,18
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-21 472,13	-36 122,90
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 073 646,52	1 551 353,28
Total des sommes à affecter (I + II)	3 261 053,18	2 500 493,22
Distribution ⁽²⁾	635 996,49	366 389,22
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	2 625 056,69	2 134 104,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	3 261 053,18	2 500 493,22

(1) Au sens de l'article L.214-69 du code monétaire et financier.

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

16. Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur actuelle des titres en 2020	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI 151 RUE DE JAVEL	5 222 883,19	6 181 000,00	1 329 096,13	19 324 435,74	10,00%
SCI GRENIER	561 360,80	2 453 500,00	28 583,53	6 143 336,59	10,00%
SCI CAMPUS MASSY	3 275 863,36	1 232,00	1 014 294,30	1 917 793,87	10,00%
SCI IMMA BIENFAISANCE	1 411 771,40	1 220 200,00	477 945,95	12 437 115,94	10,00%
SCI MUNICH 104	3 296 572,20	12 300 000,00	3 194 482,86	110 735 976,84	1,90%
SCI EDRIM OPERA	2 708 947,62	7 054 000,00	508 301,12	63 437 570,86	4,50%
SCI IMMA HOICHE	1 354 342,40	1 556 000,00	436 271,39	15 996 906,58	10,00%
IMMO LUX HOLDCO SARL	6 419 243,49	37 436 175,26	- 128 482,42	64 192 366,47	10,00%
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	1 759 872,40	1 742 711 250,00	93 502 717,10	2 698 768 378,27	0,05%
GENEPIERRE	517 259,88	553 188 942,00	29 364 285,47	785 195 711,75	0,06%
EDISSIMMO	1 828 869,22	2 475 305 145,00	99 352 470,47	3 185 658 942,09	0,05%

IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À la collectivité des associés de la SPPICAV IMMANENS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV IMMANENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la 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 Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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.

Paris La Défense, le 3 mai 2021

KPMG SA
Nicolas Duval Arnould
Associé

X. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

À la collectivité des associés de la SPPICAV IMMANENS,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de la collectivité des associés

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

Paris La Défense, le 3 mai 2021

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

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

Ordre du jour

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

- Présentation du rapport de gestion du Président sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2020 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- Pouvoirs.

Date et Lieu de la réunion

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 dont les dispositions ont été prorogées par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021.

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

Vendredi 14 mai 2021 à 11 heures
dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER
91-93 Boulevard Pasteur- 75015-PARIS

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

Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et quitus au Président

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 son mandat au Président.

Deuxième résolution – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 1 187 406,66 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	1 187 406,66 euros
• Report des résultats nets antérieurs	2 073 646,52 euros

Soit un bénéfice distribuable de 3 261 053,18 euros

Affectation :

• A titre de dividendes	635 996,49 euros
• au poste "Report des résultats nets antérieurs"	2 625 056,69 euros

Porté ainsi à un montant de 3 261 053,18 euros

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2021 à raison de 10,29 euros pour chacune des actions composant le capital social.

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

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2017	2018	2,19 €		140 381,44 €
31/12/2018	2019	2,95 €		193 333,33 €
31/12/2019	2020	5,76 €		366 389,22 €

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

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes relatif aux conventions entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce, approuve ce rapport dans tous ses termes mentionnant l'absence de telles conventions.

Quatrième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

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



IMMANENS

SPPICAV grand public

Agrément AMF N° SPI20130027 en date du 03/09/2013

Amundi Immobilier :

91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

amundi.com – amundi-immobilier.com

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