

| Immobilier



*Rapport Annuel 2020*

**OPCIMMO**

SPPICAV grand public

La confiance  
ça se mérite

**Amundi**



---

## 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 SUR LE FONDS	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	8
V. L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	19
VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	35
VII. RAPPORT FINANCIER	62
VIII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	63
IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2020 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT	71
X. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI CLOS LE 31/12/ 2020 ET ANNEXES	102
XI. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2020	130
XII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	132
XIII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2020	135
XV. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ OPPCI DYLAN PAR LA SOCIÉTÉ	137
XIV. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	140
XVI. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	141

---

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

### **Société de Gestion et Directeur Général : 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 BERTRAND<sup>1</sup>

*Directeur Général Délégué* Julien GENIS

*Administrateur* Nadia GRIMAUD

*Administrateur* Fathi JERFEL

### **REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

François de LA VILLEON

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OPCIMMO**

*Président* Marc BERTRAND<sup>2</sup>

*Administrateurs* Isabelle SCHWANN

Jean-Marc FAYET

Toufik MEHANNECHE

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

*Titulaires* PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

KPMG SA

### **EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIERE**

CUSHMAN & WAKEFIELD

JONES LANG LASALLE

### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK

### **VALORISATEUR**

CACEIS FUND ADMINISTRATION

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

<sup>2</sup>Monsieur Marc BERTRAND a remplacé Monsieur Jean-Marc COLY en qualité d'administrateur et de Président du Conseil d'administration à compter du 18 novembre 2020.

## II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2020



Date de création  
**11/07/2011**



Collecte nette annuelle  
**444 M€**



Actif net  
**8 605 M€**



Performance annuelle nette  
**-2,62 %\***



Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)\*\*  
**246**



Surface du patrimoine immobilier\*\*\*  
**1 509 854 m<sup>2</sup>**



Taux d'occupation financier (TOF) annuel  
**92,78 %**



- dont immobilier direct et indirect : **58,88 %**
- dont sociétés foncières cotées : **4,38 %**



Exposition immobilière  
**63,26 %**



Autre exposition financière  
**36,74 %**

- dont autres actifs financiers : **23,71 %**
- dont liquidités : **13,03 %**

### Répartition du patrimoine immobilier, sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2020

#### Répartition géographique



■ France .....	<b>57,3 %</b>
■ Allemagne.....	<b>26,1 %</b>
■ Pays-Bas.....	<b>7,2 %</b>
■ République tchèque.....	<b>1,5 %</b>
■ Autriche.....	<b>1,8 %</b>
■ Italie.....	<b>3,7 %</b>
■ Luxembourg.....	<b>2,4 %</b>

#### Répartition sectorielle



■ Bureaux .....	<b>76,2 %</b>
■ Commerces .....	<b>9,0 %</b>
■ Hôtel .....	<b>6,5 %</b>
■ Santé.....	<b>3,2 %</b>
■ Parcs d'activités .....	<b>5,2 %</b>

\* Dividendes réinvestis

\*\* 121 immeubles + 3 Participations non contrôlées (69 immeubles) + 4 Fonds ou équivalent (56 immeubles)

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

### III. INTRODUCTION SUR LE FONDS

#### Bilan Marchés 2020

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB de 6,8 % sur 1 an en zone euro. Les politiques budgétaires et monétaires y ont été actives, ce qui a notamment contenu la hausse du taux de chômage et maintenu des taux des titres d'Etat à 10 ans à des niveaux très bas.

La Covid-19 a touché de manière différenciée l'immobilier d'entreprise européen : les hôtels et les commerces non alimentaires ont été particulièrement impactés alors que l'activité locative de la logistique a été plus résistante. L'activité locative des bureaux a été très ralentie, sur fond d'attente des entreprises dans leurs décisions immobilières. Les loyers faciaux des actifs de qualité dans les meilleures localisations ont dans l'ensemble bien résisté au vu du contexte.

L'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen a ralenti mais la demande des investisseurs est restée significative. Un fait marquant de 2020 est la hausse de l'aversion au risque des investisseurs qui a favorisé une certaine divergence de taux de rendement de marché. Par exemple, les taux de rendement prime des bureaux ont été maintenus à des niveaux bas, permettant une résistance des prix alors que les immeubles 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.

#### FOCUS sur OPCIMMO

Malgré le contexte difficile en 2020, OPCIMMO a enregistré une collecte nette positive de 444 M€, qui le place toujours en tête des OPCI grand public avec un encours total de 8,6 milliards d'euros.

Le Fonds enregistre une performance négative de -2,62 % sur l'année, liée à une situation exceptionnelle à la fois sur les marchés immobiliers et financiers. Rappelons en effet qu'OPCIMMO est un produit composé de deux poches, une poche investie directement dans des actifs immobiliers et une poche investie dans des valeurs mobilières, garantissant aux investisseurs une liquidité à tout moment.

Avec un taux d'encaissement des loyers de plus de 91 %, la poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de -0,14 % impactée par la baisse de valorisation de certains actifs directement concernés par les confinements dont notamment certains hôtels comme le Pullman Paris Tour Eiffel. Les valeurs d'expertise impactent la performance à hauteur de -1,74 %, largement pénalisées par l'hôtellerie, tandis que les loyers viennent compenser à hauteur de 1,60 %.

Dans ce contexte exceptionnel, la Société de Gestion a dû mener de nombreuses actions pour encaisser les loyers des immeubles touchés par la crise sanitaire. Nous avons adopté une approche pragmatique au cas par cas avec les locataires concernés par le confinement, dans l'intérêt des porteurs à court et moyen terme. Rappelons également que des mesures ont été prises par le gouvernement français lors des deux confinements avec des suspensions de loyers et des abandons de loyers pour le dernier trimestre 2020, qui ont impacté les revenus du Fonds. De plus, du fait du confinement, l'activité locative a été très ralentie en ce qui concerne les nouvelles commercialisations (moins de facilité à visiter les locaux ou faire réaliser des travaux d'aménagement ou de remise en état) et la réception de congés.

La diversification paneuropéenne a porté ses fruits : nous avons constaté des taux d'encaissement très différents selon les pays pour arriver à un taux global de 91 % au 31 décembre 2020. La qualité des locataires de nos immeubles a participé à contenir les demandes de report.

Malgré la crise, OPCIMMO a pu investir 100 % de sa collecte à fin 2020 et poursuit sa stratégie de diversification paneuropéenne dans des actifs de qualité avec notamment un 1er investissement en Irlande à Dublin, dont l'acquisition sera finalisée en 2021 : l'immeuble Fitzwilliam 28, qui a été entièrement pré-loué à Slack Technologies (appartient au groupe Salesforce depuis décembre 2020) sur un bail de 12 ans à compter de l'achèvement du bâtiment. Il bénéficiera des certifications BREEAM Excellent, de la note A3 au classement BER et sera l'un des premiers immeubles certifié NZEB (Near Zero Energy Building) de Dublin.

Le Fonds a poursuivi sa stratégie d'élargissement du portefeuille d'immobilier physique à travers l'acquisition de deux immeubles de bureaux à l'étranger : un immeuble à Francfort pré-loué à Deutsche Bahn avec un bail de 20 ans ainsi qu'un actif dans un quartier dynamique à Amsterdam qui sera livré fin 2021.

La diversification sectorielle a également été marquée par l'acquisition de 3 plateformes logistiques :

- À Lahr en Allemagne, une plateforme logistique entièrement louée à Zalando pour un bail de longue durée. Le bâtiment est labellisé "Gold Energy Efficient".
- Un bâtiment logistique situé sur le port du Havre, premier port français pour le commerce extérieur et à moins de 5 min du réseau autoroutier (A29, A131).
- Un entrepôt logistique à Heudebouville pré-loué entièrement à Maisons Du Monde pour un bail de 12 ans, la livraison est prévue pour Avril 2022.

---

Par ailleurs, OPCIMMO a réalisé une prise de participation dans un portefeuille de commerces alimentaires de proximité : trois Monoprix dans l'ouest parisien et la métropole lilloise (Puteaux, Chaville, Marcq) et deux hypermarchés Géant Casino en régions sur des sites leaders et stratégiques (Besançon, Gassin), le tout pour une surface locative de 48 257 m<sup>2</sup>.

Enfin, une acquisition emblématique pour ses caractéristiques d'immobilier durable : Le Curve, situé à St Denis en Ile de France. Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 23 000 m<sup>2</sup> sur 8 niveaux, composé d'espaces de restauration, d'un local vélos et de 250 places de parking sur 4 niveaux. Il a été livré en septembre 2020. Situé dans un quartier en pleine transformation du Grand Paris, il doit bénéficier du développement à venir dans le cadre des Jeux Olympiques 2024. L'actif est loué à 2 locataires de renom. Bénéficiant d'une conception bioclimatique, le Curve vise les certifications HQE Excellent, le label BBCA et Effinergie+. Il est considéré comme une des plus grandes structures en bois en Europe.

La rotation du portefeuille d'OPCIMMO en 2020 s'est également manifestée avec la cession de plusieurs actifs dont l'immeuble The View à Paris 20<sup>e</sup>, certains actifs d'un portefeuille de commerce et un immeuble de bureaux en Allemagne. D'autres arbitrages sont étudiés dans le but de recentrer le portefeuille sur son profil cible ou lorsque le business plan est atteint ou dépassé.

En 2020, la poche de valeurs mobilières a été impactée par de fortes turbulences sur les marchés financiers survenue notamment au premier semestre, avec une forte volatilité tout au long de l'année.

Dans ce contexte, nous avons joué la prudence au 2<sup>e</sup> trimestre faute de visibilité en modifiant l'allocation en faveur des poches monétaires et obligataires. Malgré leurs rendements négatifs, ces supports sont nettement moins exposés à la volatilité des marchés. Nous avons conservé cette approche prudente tout au long de l'année, avec pour conséquence une valeur liquidative d'OPCIMMO moins entraînée à la baisse que la concurrence au pire de la crise, mais qui n'a pas autant bénéficié du rebond des foncières cotées sur les dernières semaines de l'année.

**François de la Villéon**  
Responsable Fund Management OPCI

**Nicolas Ouzille**  
Fund Manager OPCI

## IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

### Tendances 2020 - Europe

#### 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.

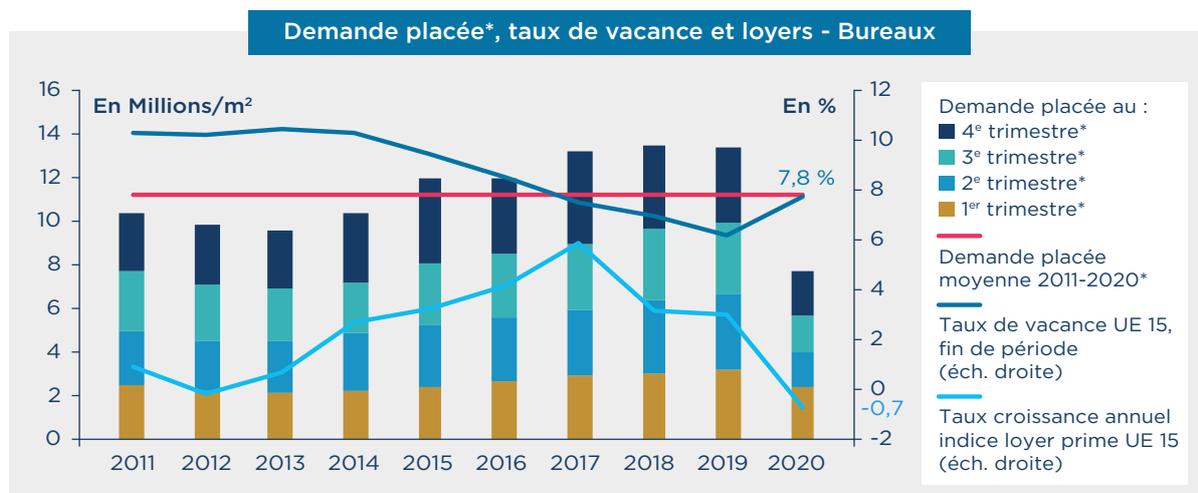
En 2020, les commercialisations de bureaux ont été en recul marqué, de l'ordre de 40 % sur 1 an en moyenne dans un échantillon de 28 marchés d'Europe. Après plusieurs années de demande placée élevée, le contexte économique et sanitaire a en effet brusquement freiné l'activité locative. D'abord, les confinements 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.

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.

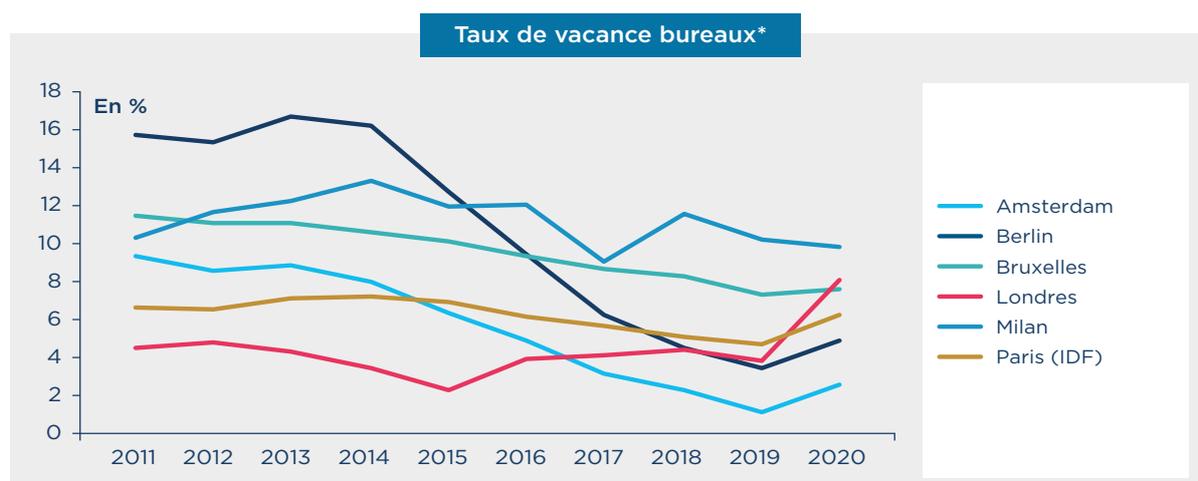
## Demande placée\*, vacance et loyers faciaux des bureaux en Europe



\*Demande placée dans 28 marchés d'Europe

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Taux de vacance bureaux en Europe



\*fin de période

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> trimestre 2020. De même, l'octroi de crédits immobiliers est resté soutenu, bien que plus sélectif qu'avant la période pré-Covid-19.

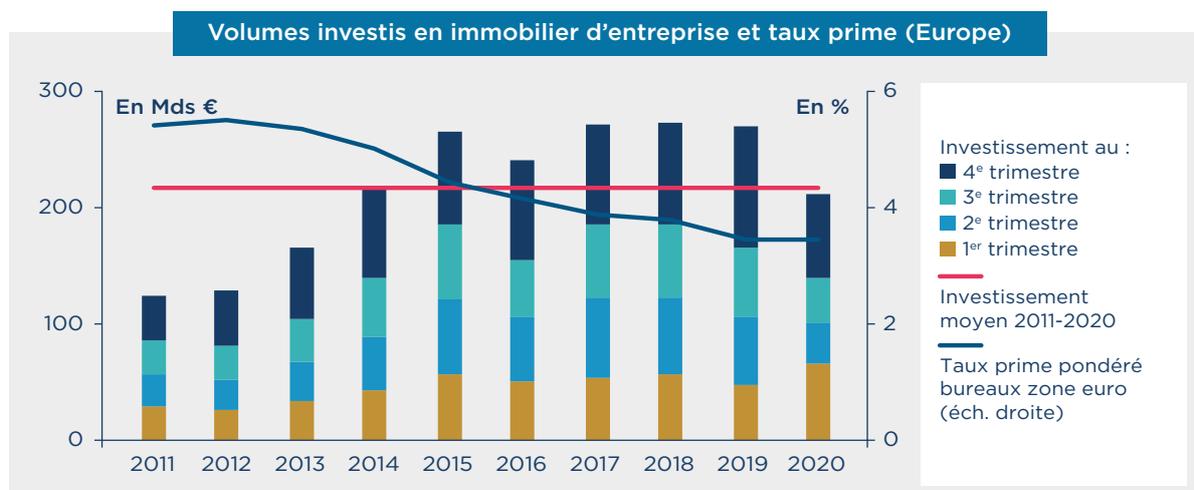
L'Allemagne conserve sa place de premier marché en Europe en termes de volume investis en immobilier d'entreprise suivie par le Royaume-Uni et la France. Le Portugal, la Norvège et la Belgique, portée par une transaction d'envergure, ont maintenu un certain niveau d'activité. Compte tenu des restrictions 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 1<sup>ère</sup> 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.

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.

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



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Estimation de taux de rendement prime bureaux au 4<sup>e</sup> trimestre 2020\*

Estimation de taux de rendement <i>prime</i> bureaux au T4 2020*					
Pays	%	Variation trimestrielle	Pays	%	Variation trimestrielle
Amsterdam	3,00 %	→	Madrid	3,25 %	→
Berlin	2,65 %	→	Milan	3,20 %	→
Dublin	4,00 %	→	Munich	2,60 %	→
Düsseldorf	3,00 %	→	Paris Ile-de-France	2,70 %	↓
Francfort	2,80 %	→	Prague	4,25 %	→
Hambourg	2,70 %	↓	Varsovie	4,50 %	→
Londres (West End)	3,50 %	↓	Vienne	3,30 %	→

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

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

### 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 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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 sur 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 m<sup>2</sup> 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

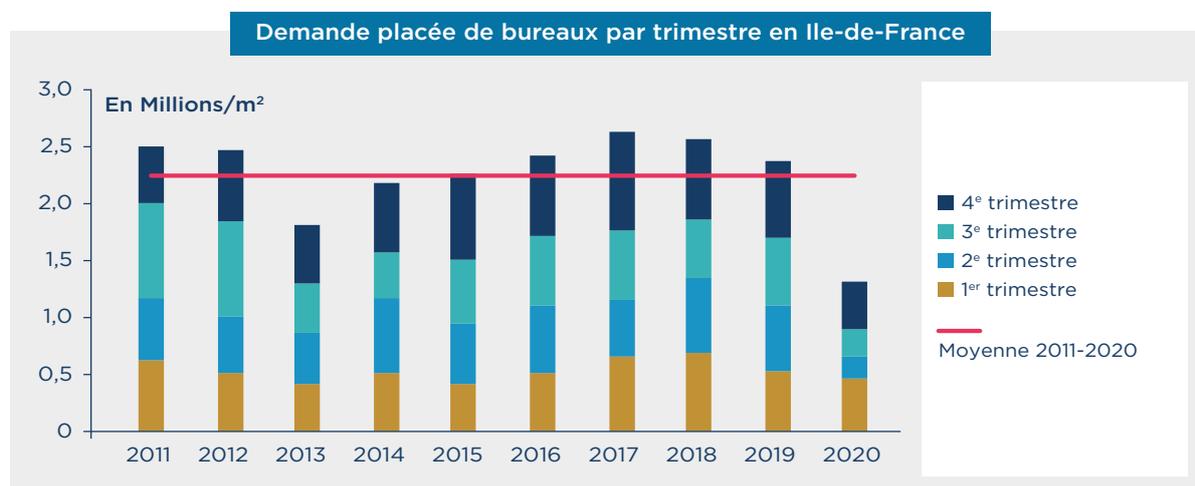
À l'image de l'Europe, la demande placée de bureaux a baissé fortement en 2020, de 45 % sur 1 an, atteignant 1,3 million de m<sup>2</sup>. En sus des restrictions de déplacement, l'attentisme des entreprises a été fort dans un contexte marqué par l'incertitude économique et pandémique. Les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> à un grand groupe pétrolier au 1<sup>er</sup> trimestre.

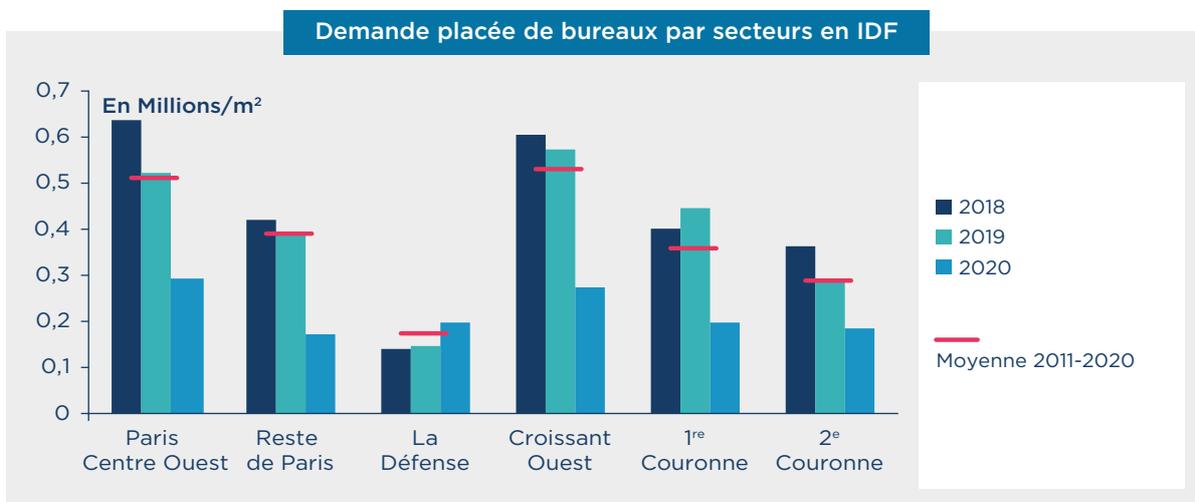
Dans ce contexte locatif très contraint, la vacance a crû en 2020, atteignant 3,7 millions de m<sup>2</sup> en fin d'année. En hausse, le taux de vacance était proche de 6,5 % fin 2020 soit un niveau voisin de celui de 2016. Les situations restent néanmoins très différenciées, avec un taux de vacance 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 m<sup>2</sup>, les avantages commerciaux se situent à un niveau élevé de 20,8 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 sur 1 an glissant avec des situations contrastées selon les secteurs.

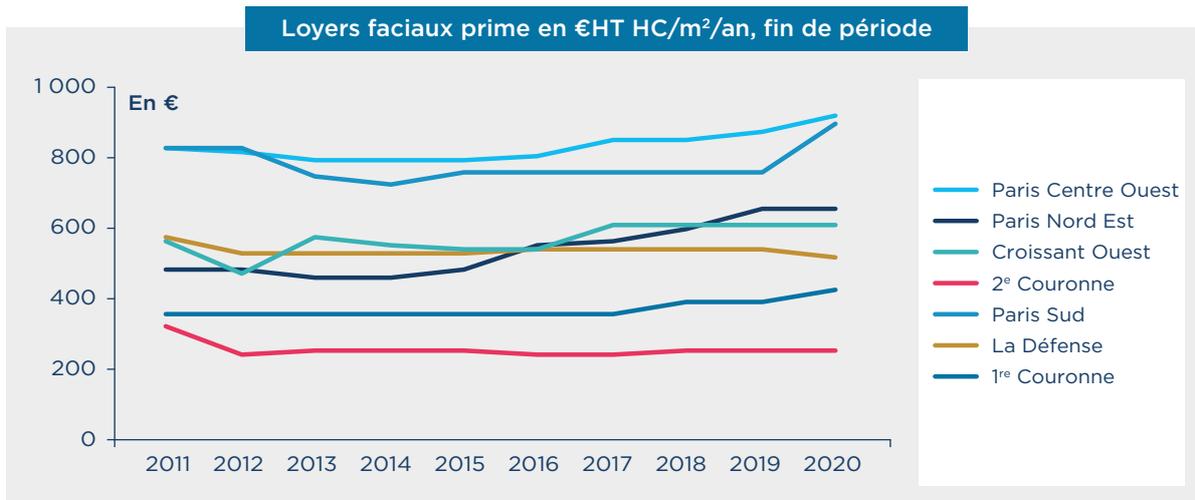
#### Demande placée, vacance et loyers faciaux prime pour les bureaux franciliens



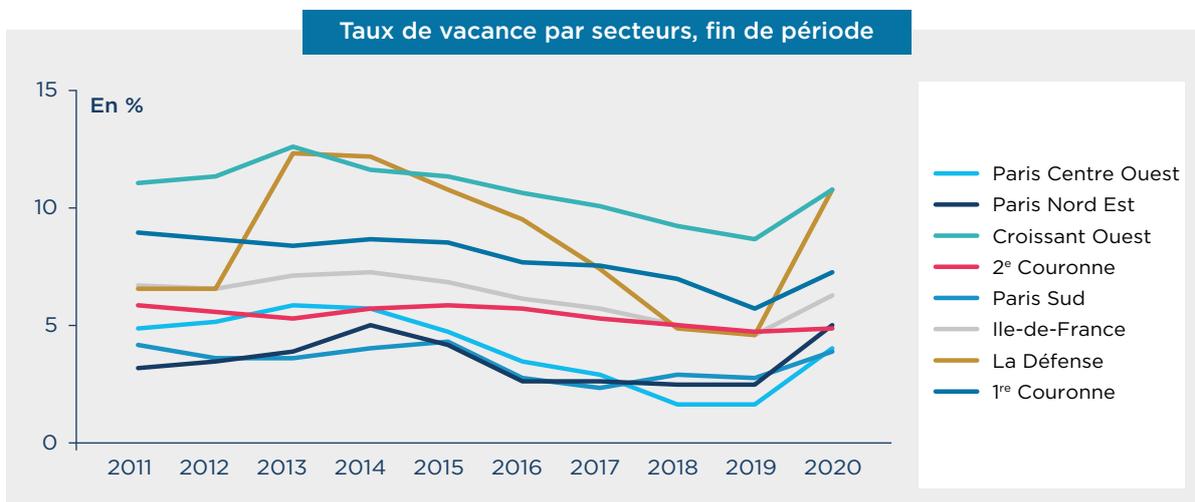
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 des hôtels

Le marché hôtelier a été directement impacté par les mesures de confinement, de restrictions de déplacement et la baisse significative du tourisme international, ce qui a entraîné des fermetures temporaires d'hôtels et une chute de la fréquentation moyenne des hôtels en 2020. Le taux d'occupation des hôtels en France atteint ainsi 32 % en 2020 soit -52 % sur 1 an d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie selon qui le revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) de 28 € en 2020 est en retrait massif, de 55 % sur 1 an. Paris a été particulièrement touchée par la chute d'activité.

Les indicateurs de performance des hôtels se sont donc dégradés beaucoup plus fortement que lors des crises précédentes, en lien avec la spécificité de la crise sanitaire.

### Marché de la logistique

La demande placée en entrepôts supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> atteint près de 3,6 millions de m<sup>2</sup> en 2020 soit un recul de l'ordre de près de 10 % par rapport à 2019. Les volumes de transactions ont été supérieurs à la moyenne décennale, témoignant de la résilience de ce secteur dans un contexte de Covid-19. La crise sanitaire a en effet renforcé le commerce en ligne, et souligné l'importance de la chaîne d'approvisionnement.

Le secteur des entrepôts dont la surface est entre 10 000 et 30 000 m<sup>2</sup> s'est particulièrement bien comporté dans ce contexte.

La dorsale logistique, qui passe par Lille, Paris, Lyon et Marseille, a concentré de l'ordre de 60 % des surfaces transactées, et des transactions significatives ont pu dynamiser des marchés hors dorsale.

Des hausses de loyers en 2020 ont pu être constatées dans des sous-secteurs géographiques sous-offreurs comme en Ile-de-France ou en Rhône-Alpes, même si des disparités demeurent.

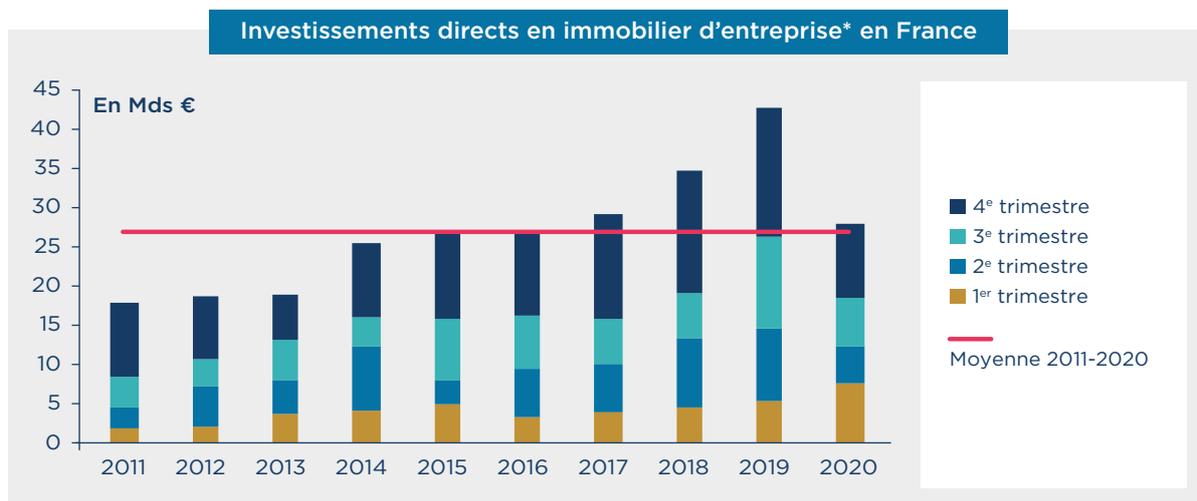
### Marché de l'investissement

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.

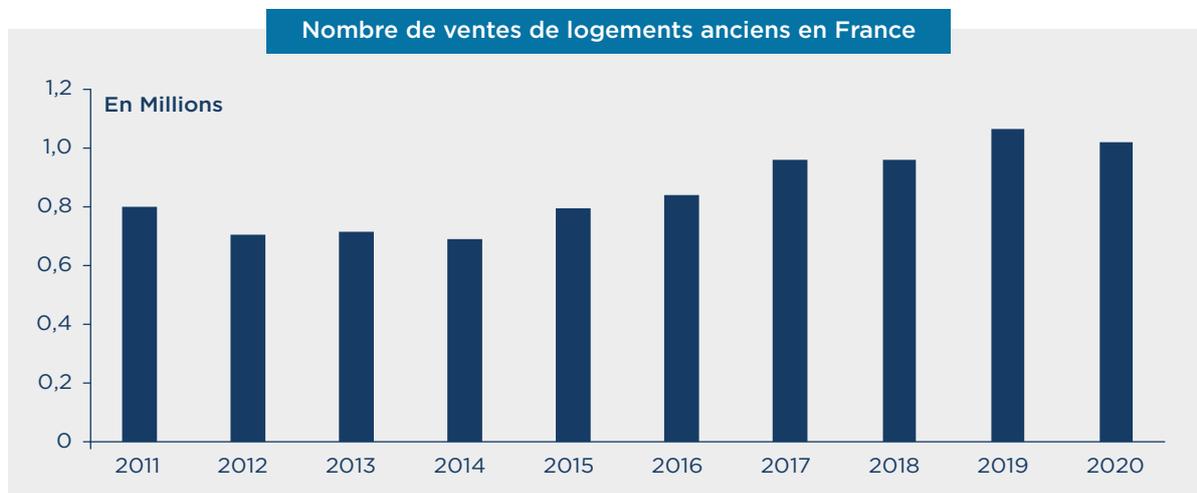
Comme en Europe, les marchés ont été relativement segmentés entre actifs jugés sécurisés et bien placés et les autres. Les taux de rendement prime ont résisté pour les bureaux et la logistique, avec notamment quelques compressions et des hausses de taux de rendement prime ont été observées sur les différentes 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<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Marché résidentiel



Source : Amundi Immobilier sur CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales (avril /2021)

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2ème meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1er confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4ème trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2% en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en Régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3<sup>e</sup> trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4ème trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

## 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.

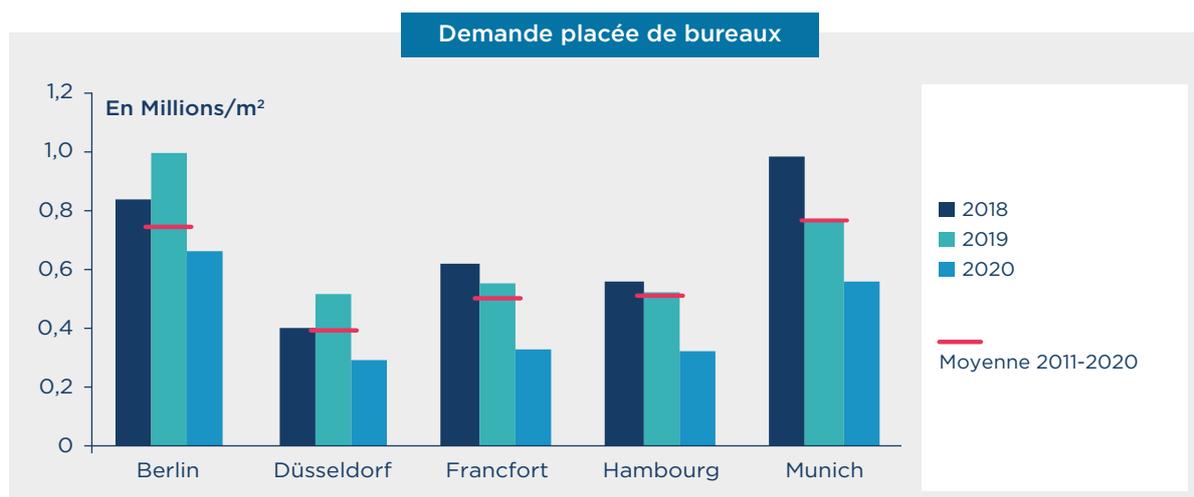
Si les loyers faciaux prime ont été globalement stables après l'apparition de la Covid-19, une hausse a pu être observée à Berlin.

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<sup>e</sup> trimestre 2020)

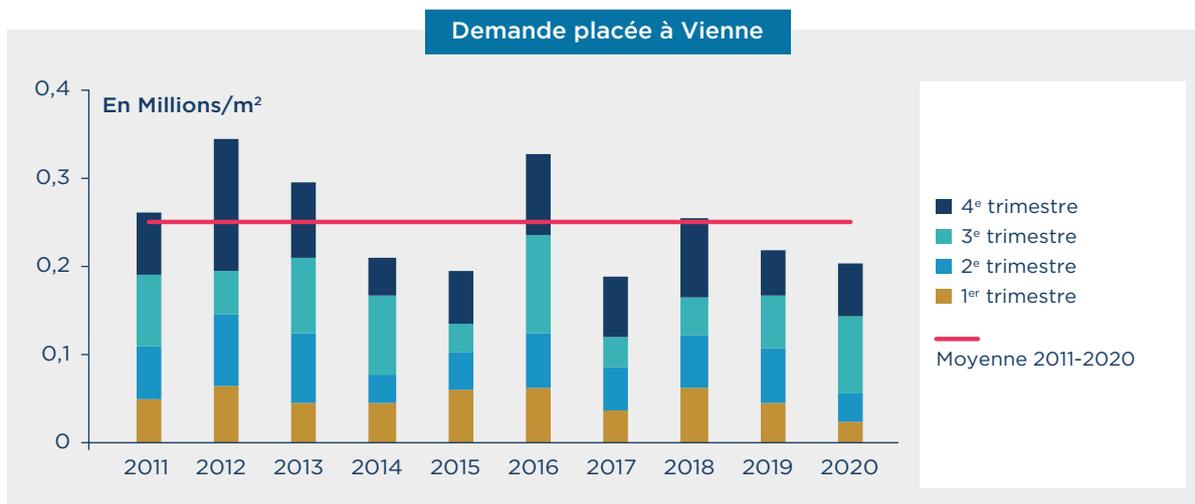
## Autriche

A Vienne, la demande placée de bureaux atteint près de 200 000 m<sup>2</sup> en 2020, un niveau relativement proche de celui de 2019 mais en repli par rapport à la moyenne décennale.

Si le contexte sanitaire a pesé sur les commercialisations, le taux de vacance restait contenu fin 2020 à moins de 5 %. Dans ces conditions, le loyer facial prime est resté stable.

Près de 2 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise autrichien en 2020, en baisse significative sur 1 an. Le taux de rendement prime pour les bureaux est néanmoins globalement stable, autour de 3,3 % en fin d'année.

### Demande placée de bureaux



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

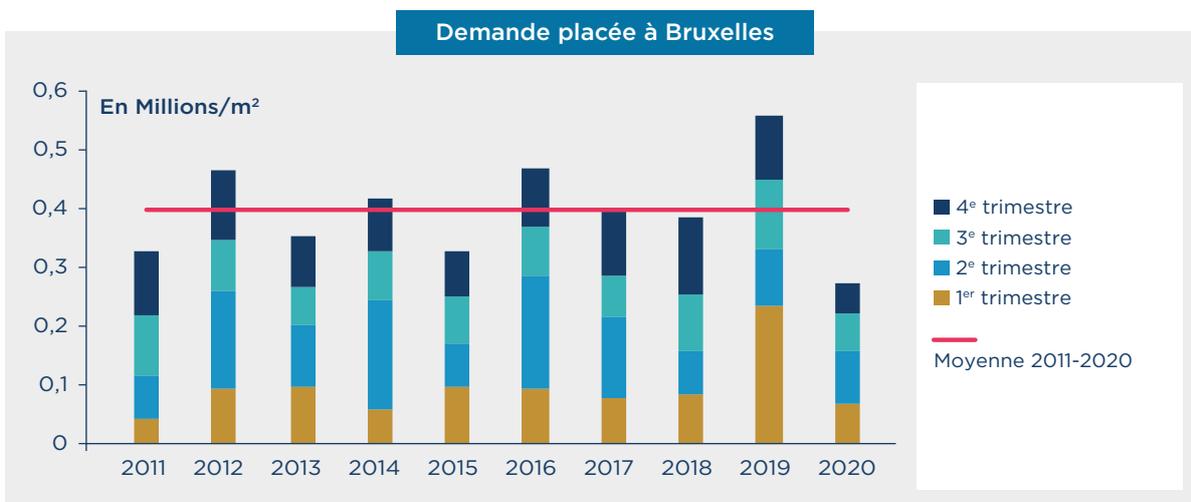
## Belgique

En 2020 les commercialisations de bureaux à Bruxelles ont été pénalisées par le contexte sanitaire, et ont atteint un niveau faible, bien inférieur à la moyenne décennale.

Dans ce contexte économique et sanitaire dégradé, des mises en sous-location de surfaces de bureaux ont été réalisées. Le taux de vacance dépasse 7 % fin 2020 et l'offre de surfaces à venir est significative. Le loyer facial prime a néanmoins été globalement stable.

Malgré le contexte très particulier, le marché de l'investissement belge a été actif avec plus de 5 Mds € de transactions, en hausse significative sur 1 an, dynamique liée notamment à l'acquisition d'une tour de bureaux.

### Demande placée de bureaux



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Italie

La demande placée à Milan atteint 280 000 m<sup>2</sup> environ en 2020, en baisse de près de 40 % sur 1 an.

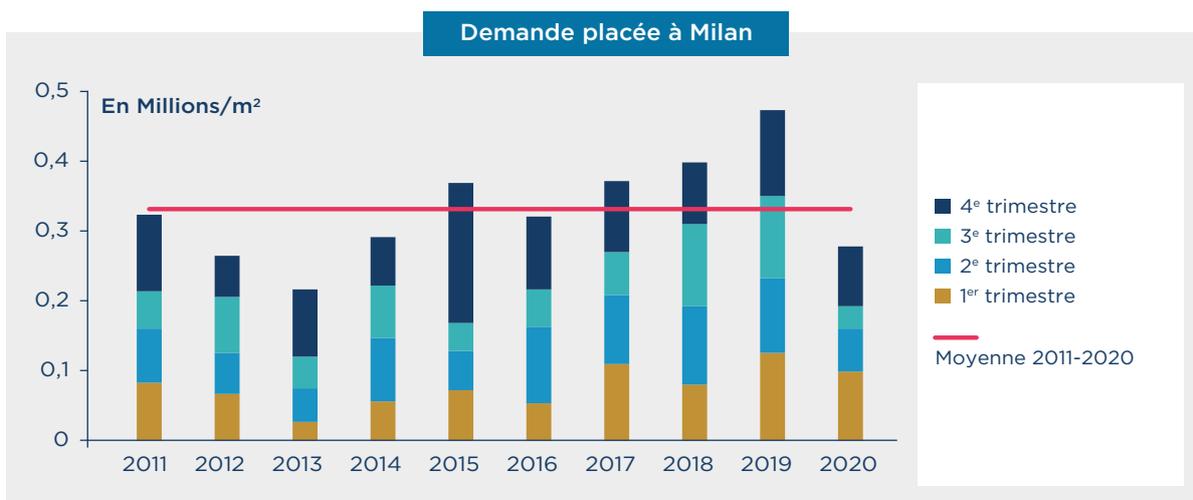
Comme ailleurs en Europe, l'attentisme des utilisateurs a été élevé et une appétence pour les prolongations de bail ou des renégociations a été observée.

Au 4<sup>e</sup> trimestre, le taux de vacance de la capitale lombarde a diminué sur 1 an, étant aux alentours de 10 %, avec des disparités marquées entre secteurs géographiques.

Le loyer facial prime est resté stable au 4<sup>e</sup> trimestre à Milan. Néanmoins, une pression à la hausse des avantages commerciaux a eu lieu. Des livraisons conséquentes sont attendues en 2021.

L'immobilier d'entreprise italien a dépassé les 8 Mds € d'investissements en 2020, en baisse de l'ordre de 30 % sur 1 an. Les bureaux représentent toujours la principale classe d'actifs. Le taux de rendement prime bureaux a légèrement diminué sur 1 an, à 3,2 % environ au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 contre 3,3 % un an plus tôt.

### Demande placée de bureaux



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Pays-Bas

A Rotterdam, le recul des commercialisations de bureaux a été très marqué, plus de 50 % sur 1 an. Si les sources diffèrent sensiblement concernant le niveau de la demande placée, celle-ci, bien que n'ayant pas dépassé 300 000 m<sup>2</sup> à Amsterdam en 2020, a bien résisté par rapport à beaucoup de marchés européens.

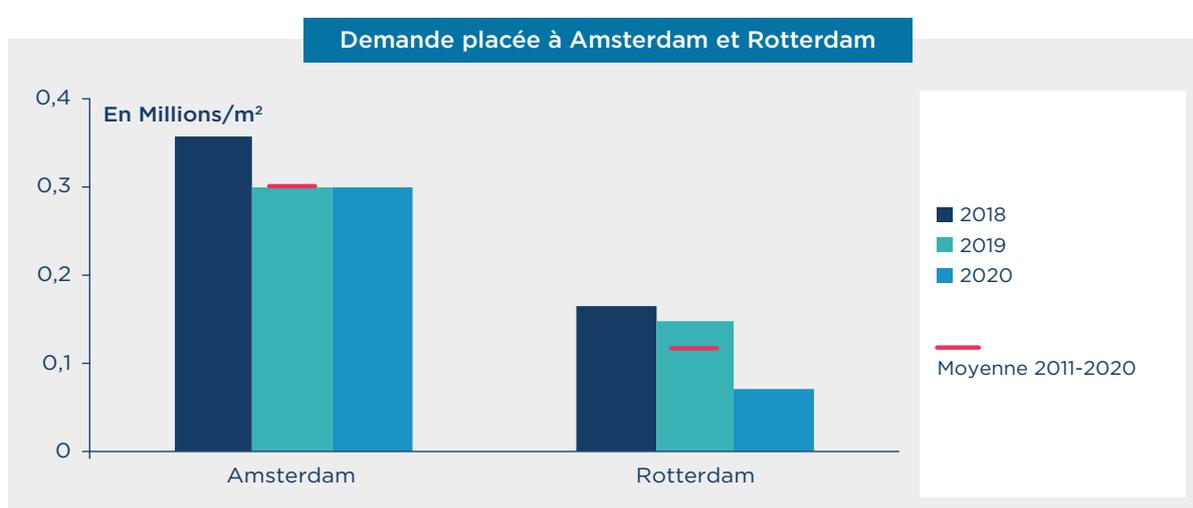
Fin 2020, le taux de vacance approchait 9 % à Rotterdam. En hausse sur 1 an à Amsterdam, il restait fin 2020 en deçà des 5 %, un niveau bas.

Les loyers faciaux prime sont globalement stables dans les 2 villes au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

Près de 10,5 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise néerlandais, un recul sur 1 an d'environ 30 % selon les sources.

Le taux de rendement prime bureaux a été stable sur 1 an à Amsterdam, à 3 % environ fin 2020 et il atteint 4,15 % environ à Rotterdam.

### Demande placée de bureaux



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## République Tchèque

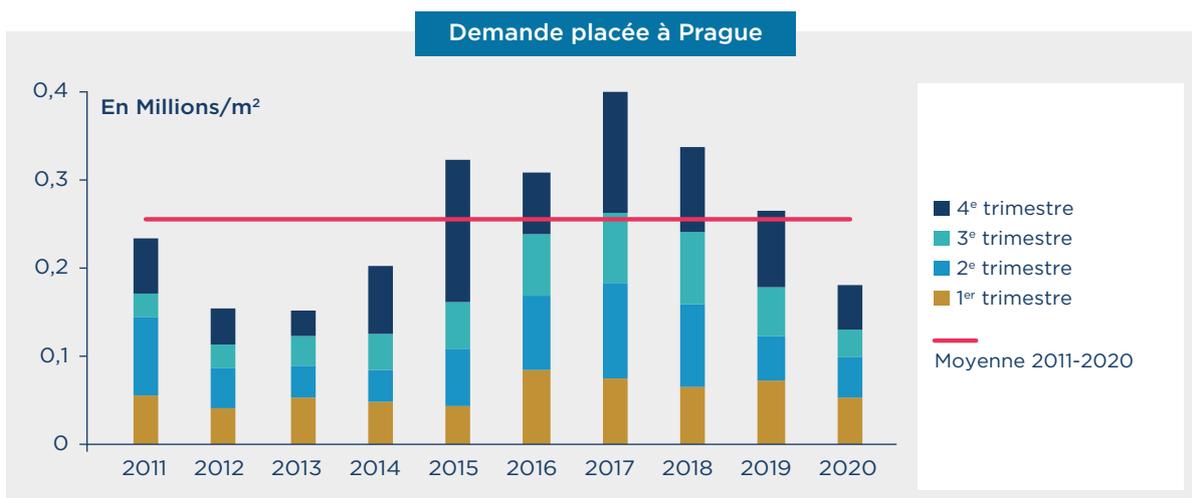
La demande placée à Prague atteint les 180 000 m<sup>2</sup> en 2020, un niveau en retrait sur 1 an et par rapport à la moyenne décennale.

Face à l'incertitude économique et la crise pandémique, les entreprises sont restées attentistes, et certaines privilégient les renégociations de baux. La réduction des coûts immobiliers est un enjeu souvent avancé par les décideurs.

Le taux de vacance représente 7 % environ au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, en hausse sur 1 an. Le loyer facial prime a été stable sur 3 mois au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

Près de 1,5 Mds € a été investi en immobilier d'entreprise tchèque. Le taux de rendement prime bureaux est stable sur 1 an, à 4,25 % environ au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

### Demande placée de bureaux



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, brokers, CBRE Recherche, Crédit Agricole, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Immostat, Insee, (décembre 2020 - janvier 2021).

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

La société civile est de plus en plus consciente des enjeux que les effets du changement climatique représentent pour notre société. C'est pourquoi elle souhaite de plus en plus donner du sens à son épargne en l'orientant vers des produits intégrant des composantes fortes tant sociales qu'environnementales.

L'immobilier dans toutes ses composantes représente l'un des secteurs les plus consommateurs en terme d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Notre société évolue et le secteur de l'immobilier se doit d'être l'un des acteurs du changement tant d'un point de vue sociétal en accompagnant les évolutions de l'habitat et des modes de travail, qu'environnemental en mettant en œuvre les outils de la transition énergétique et de la résilience des immeubles au changement climatique.

Amundi Immobilier dans le prolongement des orientations fixées par le Groupe Amundi, est un acteur engagé en faveur du développement durable et d'une transition écologique forte dans le secteur de l'immobilier. A cet effet, la société de gestion a mis en œuvre dès 2012 une démarche d'investissement responsable. Celle-ci a été renforcée en 2019 pour tenir compte des engagements pris dans le cadre des Accords de Paris en 2015.

Afin de contribuer à une évolution généralisée du secteur de l'immobilier, Amundi Immobilier est très actif dans les différentes actions de place en faveur d'une finance immobilière verte et responsable, notamment dans le cadre du Groupe de travail au sein de l'ASPIM pour la création du Label ISR (Investissement Socialement Responsable) des fonds immobiliers qui a vu le jour en juillet 2020 ou dans le cadre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable dont la société de gestion est l'un des membres fondateurs.

Le dispositif Eco-Energie-Tertiaire, précédemment connu sous le nom du Décret Tertiaire, dont l'application débute en 2021, impose aux acteurs de l'immobilier (propriétaires et locataires) une amélioration des performances énergétiques des immeubles tertiaires jusqu'à -60 % à échéance 2050.

Cette démarche nationale a été renforcée par la mise en œuvre à l'échelle européenne du règlement Disclosure (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en mars 2021 en faveur d'une finance européenne verte.

Amundi Immobilier vous propose ici le **rapport sur les performances extra-financières de l'OPCI OPCIMMO** qui intègre les différentes composantes environnementales, sociales et de gouvernance du Fonds. OPCIMMO s'engage dans ce processus dans un souci d'une transparence accrue sur ses critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Ce rapport représente la transcription des objectifs extra-financiers pris par le Fonds dans l'optique d'une finance immobilière plus durable et plus responsable. Ce processus préfigure les actions entreprises par le Fonds dans le cadre de la recherche d'une labellisation ISR du Fonds durant l'exercice 2021.

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

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 annonce 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 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 promet 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 [www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable](http://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable)

Certains fonds, comme OPCIMMO, adoptent une stratégie et des pratiques encore plus ambitieuses pour renforcer leur impact positif sur la société et l'environnement.



### 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 23/07/2020 (Journal Officiel).

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein 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.

## II – Stratégie ISR – Investissement Socialement Responsable du Fonds OPCIMMO

Pour rappel, le Fonds OPCIMMO est composé de 121 immeubles et 7 participations non contrôlées ou dans des fonds ou équivalent, dont 76 % d'immeubles de bureaux (en valeur). Le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs d'activités. Le patrimoine d'OPCIMMO est situé en Europe, principalement en France (57 %) et en République Tchèque, Autriche, Luxembourg, Allemagne, Italie et Pays-Bas.

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

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

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

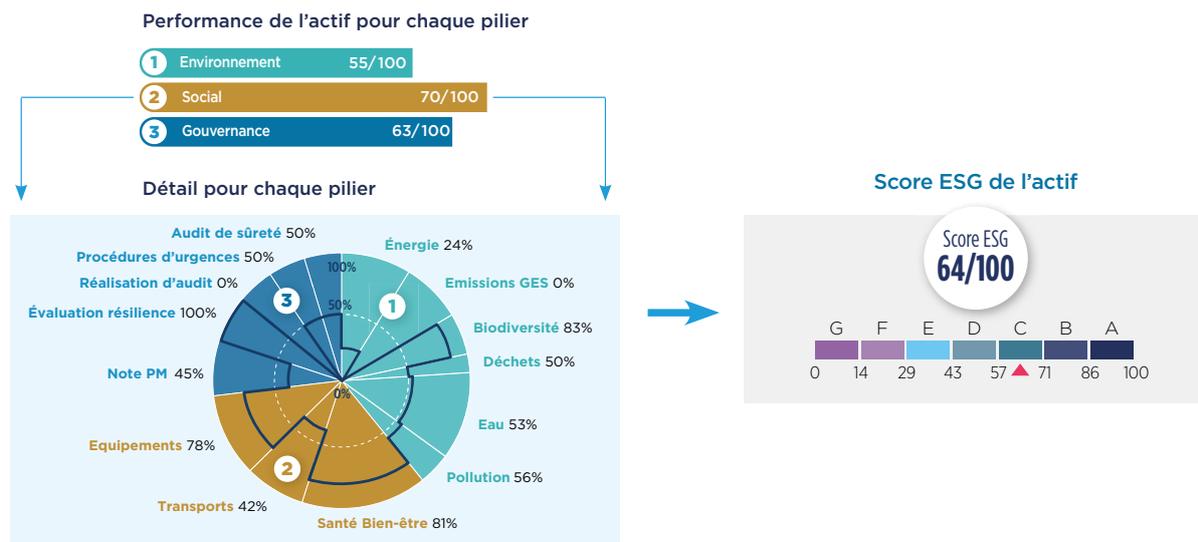
## 2) La notation des actifs du Fonds OPCIMMO

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 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 3 piliers ESG** : Environnement ❶, Social ❷ et Gouvernance ❸.

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

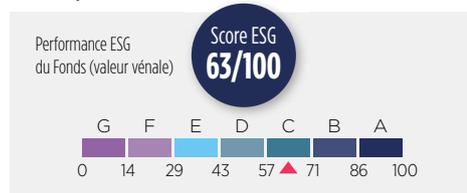
### • Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier



### • Score ESG du Fonds OPCIMMO

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

Ainsi OPCIMMO obtient le score ESG global de **63 / 100**



Poursuivant sa politique d'amélioration de ses performances ESG, le Fonds OPCIMMO a défini **une note seuil immeuble de 54/100**. Elle représente des exigences supérieures à la réglementation et aux pratiques du marché et fait émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille :



### 3) Cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier d'OPCIMMO

L'ensemble des actifs d'OPCIMMO est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; Cette étude permet de mettre en évidence 3 catégories d'actifs :

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

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

■ **Les 5 actifs immobiliers d'OPCIMMO les plus performants** correspondent aux actifs les mieux notés au sein du Fonds en termes de performance ESG. Ils font donc tous partie de la poche Best-In-Class du Fonds et témoignent d'excellentes performances ESG. Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent les actions mises en œuvre pour améliorer la performance ESG.

#### Vivacity Paris

(SCI Villiot 1)

151-155 rue de Bercy 75012 Paris

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

Score ESG  
**80,2/100**  
au 31/12/2020



Environnement : 71,2/100

**Végétalisation et Biodiversité** : immeuble équipé de 7 terrasses non accessibles végétalisées représentant 1 102 m<sup>2</sup>.

- Favorise la diversité des plantations : plantes nectarifères, orpins et 9 espèces de vivaces indigènes.
- Renforce la préservation de la biodiversité ainsi que le développement d'une végétalisation urbaine.

Social : 95,7/100

**Santé et bien-être** : immeuble équipé de différents services favorisant le bien-être des utilisateurs.

- un restaurant inter-entreprises, une cafétéria, un auditorium, un business lounge, une salle fitness et un parking privatif.
- Transport** : offre de services multiple.
  - Situé à proximité immédiate du pôle de transports de la Gare de Lyon (RER, Métro, TGV),
  - Très bonne desserte par les grands axes routiers parisiens.

#### The Curve Paris

(SCI Georges Landy)

Rue du Landy, 93200 Saint-Denis

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

Score ESG  
**79,5/100**  
au 31/12/2020



Environnement : 62,6/100

**Végétalisation et Biodiversité** : immeuble végétalisé dans 4 terrasses accessibles et plusieurs façades représentant 1 200 m<sup>2</sup>.

**Performance carbone** : construction et prestations renforçant la performance environnement.

- Matériaux de construction et peintures de l'immeuble très peu émissives en CO<sub>2</sub>.
- Structure avec ossature en bois de provenance FSC et PEFC.
- Production d'eau chaude sanitaire en partie solaire.

Social : 89,6/100

**Transport** : offre de services multiple

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

#### Ora Paris

(SCI Omega)

Rue Emile Borel 75017 Paris

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

Score ESG  
**78,3/100**  
au 31/12/2020



Environnement : 66,5/100

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

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

Social : 85/100

**Santé et bien-être**

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

## Tour Hekla La Défense

(SCI Hekla)

Rose de Cherbourg 92800 Puteaux

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

Score ESG  
77,9/100  
au 31/12/2020



Immeuble en VEFA. Livraison prévue début 2022.

Environnement : 65,2/100

**Performance énergétique** : l'ensemble des équipements de chauffage ventilation et climatisation prévus dans la tour seront de très hautes performances et par conséquent très peu énergivores.

**Écoconception** : la conception de l'actif permet une adaptation future des locaux pour satisfaire notamment le changement d'utilisation ou de fonctionnalité.

Social : 95,7/100

**Transport** : le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de services de 15 minutes en période de pointe.

Objectifs de certifications : **HQE exceptionnel**, **BREEAM excellent** et **LEED platinum** et de labélisations **Effinergie+** et **WELL silver**.

## Quai d'Orsay Paris

(SCI SEO)

53 Quai d'Orsay 75007 Paris

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

Score ESG  
79,9/100  
au 31/12/2020



Environnement : 74,8/100

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

Social : 80,2/100

**Transports : offre multiple de services**

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

Certifié **Breem in Use Very Good**

Dans la lignée de ces 5 actifs les plus performants, l'immeuble **Grand Central** est exemplaire et témoigne de la qualité du Score ESG. Situé à Francfort (Adam-Riese-Strasse), livré en octobre 2020, il a été construit avec des ambitions environnementales très fortes et a fait l'objet d'un green loan, c'est-à-dire un financement intégrant des conditions environnementales.

## Grand Central Frankfurt

(GC DB GMBH)

Adam Riese Strabe 30, 60327 Frankfurt am Main, Allemagne

Bureaux  
21 555 m<sup>2</sup>

Score ESG  
71/100  
au 31/12/2020



Social : 85/100

**Santé et bien-être** : l'immeuble sera équipé d'une excellente protection de la santé des locataires avec la mise en place de :

- fenêtres dotées de protections contre l'éblouissement contrôlable par les occupants,
- dispositifs individuels de vérification de la ventilation pour modifier les apports d'air neuf
- dispositifs de contrôle automatique de l'éclairage des espaces de travail.

Gouvernance : 74/100

**Green Loan** : l'immeuble neuf a bénéficié d'un prêt vert pour le financement de son acquisition. L'immeuble est engagé dans une démarche de performance ESG d'impact positif en termes énergétiques et d'émissions de carbone.

**Property Management** : les gestionnaires de l'immeuble ont été soumis à une évaluation de leur performance RSE. Cette notation permet de contrôler les mesures respectueuses de l'environnement et de la société qui sont susceptibles d'être appliquées sur l'immeuble.

- Les 5 actifs immobiliers d'OPCIMMO les moins performants sont les actifs ayant la notation la plus faible au sein du Fonds. Ces actifs appartiennent à la poche Best-In-Progress et font l'objet d'un plan d'action sur 3 ans dans le but d'améliorer leur score ESG.

Pour chaque actif, sont mentionnés par pilier ESG des exemples d'actions à engager pour développer sa performance globale

## Via del corso Roma

(Nexus 2)

Via del Corso 119-121, Rome - Italie

Commerces  
769 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**36/100**  
au 31/12/2020  
↳ Objectif :  
**57/100**



Environnement : 20/100

↳ Note potentielle : 45/100

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

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

Gouvernance : 52/100

↳ Note potentielle : 56/100

**Sûreté** : réaliser un audit de sûreté

**Audit** : corriger tous les défauts majeurs identifiés lors du récent audit technique

Social : 43/100

↳ Note potentielle : 65/100

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

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

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

## Monoprix Puteaux

(SCI Ekinox)

111-113 rue Jean Jaurès, 92800 Puteaux

Commerces  
5 716 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**39/100**  
au 31/12/2020  
↳ Objectif :  
**54/100**



Environnement : 17/100

↳ Note potentielle : 43/100

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

**Gestion de l'eau** : installer des sous-compteurs pour mesurer la consommation d'eau par locataire

Gouvernance : 70/100

↳ Note potentielle : 83/100

**Audit** : réaliser un audit énergétique et technique et mettre en place toutes les actions préconisées

Social : 39/100

↳ Note potentielle : 45/100

**Santé et bien-être** :

- installer un dispositif individuel de contrôle de la ventilation qui permet aux employés d'ouvrir la fenêtre ou de modifier les apports d'air neuf
- installer à toutes les fenêtres des protections contre l'éblouissement contrôlable par les employés du bâtiment

## MOSAIC Cergy

(SCI Cergy 502)

Parc d'activité de l'horloge, 95800 Cergy

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

Score ESG  
**44/100**  
au 31/12/2020  
↳ Objectif :  
**59/100**



Environnement : 38/100

↳ Note potentielle : 53/100

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

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

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

Gouvernance : 57/100

↳ Note potentielle : 74/100

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

**Sûreté** : réaliser un audit de sécurité

Social : 41/100

↳ Note potentielle : 53/100

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

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

## Parizska Prague

(Realitni)  
Pařížská 1074/3, Prague - République  
Tchèque

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

Score ESG  
41/100  
au 31/12/2020

↳ Objectif :  
55/100



Environnement : 28/100

↳ Note potentielle : 43/100

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

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

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

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

Gouvernance : 39/100

↳ Note potentielle : 70/100

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

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

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

## Parc SWEN Marseille

(SAS Red Park)  
Impasse Paradou, 13009 Marseille

Parc d'activité  
17 765 m<sup>2</sup>

Score ESG  
43/100  
au 31/12/2020

↳ Objectif :  
59/100



Environnement : 42/100

↳ Note potentielle : 61/100

**Pollution** : mettre en place un système de drainage équipé de séparateurs d'hydrocarbures dans le parking

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

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

Gouvernance : 57/100

↳ Note potentielle : 70/100

**Sûreté** : réaliser un audit de sûreté et mettre en place les actions définies

Social : 34/100

↳ Note potentielle : 48/100

**Transports** : installer des racks à vélo éclairés et sécurisés à destination des locataires

**Santé et bien-être** : équiper l'ensemble du site de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite

- Les 5 actifs immobiliers d'OPCIMMO les plus importants en valeur correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein du Fonds. Il est important de suivre leur notation qui a un impact significatif sur la note moyenne d'OPCIMMO.

Ces 5 actifs obtiennent une note ESG entre 54 et 80, supérieure à la note seuil ESG fixée pour le Fonds à 54 %. Sur ces 5 actifs, une action d'amélioration des qualités environnementales et sociétales est particulièrement portée sur l'immeuble de Munich dont la note se situe à 54 %

## Vivacity Paris

(SCI Villiot)  
151-155 rue de Bercy, 75012 Paris

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

Score ESG  
80,2/100  
au 31/12/2020



Environnement : 71,2/100

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

Social : 95,7/100

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

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

Certifié HQE Rénovation Excellent et BREEAM Offices Excellent

## Cœur Défense Paris

(SCI Hold)  
5-7 place de la Défense,  
92400 Courbevoie

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

Score ESG  
**73,8/100**  
au 31/12/2020



**Environnement : 60,1/100**

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

**Social : 88,8/100**

**Transports : offre multiple de services**

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

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

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

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

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

## 88 North Munich

(Riesstrasse 16 GmbH)  
Riesstrasse 16 Munich - Allemagne

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

Score ESG  
**53,6/100**  
au 31/12/2020



**Environnement : 54,6/100**

**Végétalisation et biodiversité :**

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

**Social : 54,6/100**

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

Certifié **Leed Gold**

## Tour Egee Courbevoie

(SCI SEO)  
9-11 allée de l'Arche, 92400 Courbevoie

Bureaux  
52 027 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**59,7/100**  
au 31/12/2020



**Environnement : 63,4/100**

**Performance énergétique :** l'ensemble des moteurs MTA (module de traitement d'air) sont en cours de renouvellement pour la mise en place de nouveaux moteurs moins énergivores.

- Ils contribueront à la réduction des consommations d'énergie de par la meilleure performance des équipements.
- Ils auront un impact direct sur l'amélioration de la qualité de l'air des utilisateurs, participant à la satisfaction et au bien-être sur le lieu de travail.

**Social : 61,2/100**

**Pérennité des équipements :** l'actif est pourvu d'un système d'alarme anti-intrusion certifié d'après un référentiel national.

- Les systèmes d'alarme (incendie, anti-intrusion) sont connectés à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h.

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

## Hôtel Pullman Paris

(SH 18)

18 avenue de Suffren 75015 Paris

Hôtellerie  
23 900 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**68,3/100**  
au 31/12/2020



### Environnement : 57,8/100

#### Végétalisation et Biodiversité :

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

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

### Social : 61,2/100

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

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

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

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

L'hôtel Pullman est adhérent de la **charte Planète 21** et **classé OR**. Cette certification atteste d'un respect d'un certain nombre de critères environnementaux et sociétaux au sein de l'hôtel.

### 4) Les certifications du Fonds OPCIMMO

Amundi Immobilier enregistre un nombre significatif d'immeubles certifiés pour leurs performances environnementales et sociales. Ce sont **96 immeubles certifiés dont 7 certifications obtenues en 2020**.

Au 31/12/2020, le **Fonds OPCIMMO compte 33 actifs** avec certification ou un label à caractère environnemental ou social, représentant **54,6 %** des actifs en valeur contre seulement **47,3 %** en 2019.

## Floresco Saint-Mandé

(en indivision)

2 avenue Pasteur, 94160 Saint-Mandé

Bureaux  
20 653 m<sup>2</sup>



L'immeuble **Floresco**, l'une des acquisitions récentes du Fonds OPCIMMO, témoigne de la stratégie ESG du Fonds. Celui-ci répond aux critères de qualité en termes de construction durable. Doté d'une ossature bois, d'espaces végétalisés, et d'espaces favorisant le bien-être des occupants, il se distingue par l'obtention de 6 certifications et labels.

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

La part des actifs certifiés d'OPCIMMO en valeur devrait représenter 57 % à la livraison des actifs en cours de construction (VEFA).

### III – Situation d’OPCIMMO en 2020

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

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

Cette notation concerne 100 % des actifs immobiliers contrôlés par Amundi immobilier. En considérant les actifs qui sont dans des participations non contrôlées cela représente 95,47 % des actifs immobiliers notés sur les enjeux ESG.

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

- Pour les 2 premiers enjeux, la référence est celle du GRESB comparateur international des performances ESG des actifs “réels”.
- Pour les 6 enjeux suivants, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l’ensemble du patrimoine immobilier géré.

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

#### Notes obtenues par OPCIMMO sur les 8 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

### 1 Enjeu énergétique

**176 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note OPCIMMO

**187 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence GRESB

► La performance est exprimée annuellement en Kilo Watt heure (énergie finale). L’intérêt est de suivre dans le temps l’évolution de cette performance pour pouvoir apprécier son amélioration et la contribution du Fonds dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2020, la moyenne des performances énergétiques des immeubles d’OPCIMMO est de 176 kWh/m<sup>2</sup>/an. Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, le GRESB, attribue une performance énergétique de 187 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le Fonds OPCIMMO est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par le GRESB.

### 2 Enjeu carbone

**36 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note OPCIMMO

**38 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence GRESB

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

Au 31/12/2020, la moyenne des performances carbonées des immeubles d’OPCIMMO est évaluée à 36 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Pour un Fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation GRESB attribue une performance carbone de 38 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Le Fonds OPCIMMO est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par le GRESB.

### The Curve, Saint-Denis

Rue du Landy, 93200 Saint-Denis

23 372 m<sup>2</sup>



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

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

### 3 Enjeu mobilité



**42,42**  
Note OPCIMMO

**39,46**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

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

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

**Le Fonds obtient la note de 42,2/100 :** l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé.

### 4 Enjeu Parties Prenantes



**60,9**  
Note OPCIMMO

**66,84**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

**La note de 60,9/100 à l'échelle du Fonds OPCIMMO traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers.** Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier.

### 5 Enjeu Énergies Renouvelables



**7,5**  
Note OPCIMMO

**8,3**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Sur cet indicateur, le Fonds OPCIMMO affiche encore une note faible, la thématique Énergies Renouvelables étant relativement nouvelle dans la stratégie poursuivie. L'objectif du Fonds est de renforcer cet axe par la mise en œuvre d'actions pour favoriser leur utilisation et leur production.

**Au 31/12/2020, OPCIMMO comptait 7 sites pour une production d'environ 860 326 kWh.**

La note de 7,5/100 obtenue sur le Fonds OPCIMMO traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables, chacune y contribuant plus ou moins intensément, et pouvant prendre la forme de :

- souscription à un contrat d'énergie verte : contribution mineure,
- mise en place d'un moyen de production : contribution majeure,
- autoconsommation sur site : contribution optimale.



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

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

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**39,5**  
Note OPCIMMO

**35,41**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **Développement de la végétalisation des actifs en veillant à intégrer des considérations fortes sur la restauration de la biodiversité urbaine et/ou l'agriculture urbaine et/ou l'agrément des locataires.** Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des immeubles mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios. Cet objectif est engagé depuis plusieurs années par le Fonds.

La note de 39,5/100 traduit la performance du Fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %).

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

**En 2020, OPCIMMO dispose d'une surface de 85 071 m<sup>2</sup>, en légère progression sur un an notamment suite à l'acquisition de l'immeuble The Curve qui compte 1 200 m<sup>2</sup> végétalisés.**

OPCIMMO participe aussi à la progression de la biodiversité avec l'installation de **7 ruches en toiture de ses immeubles** pour favoriser le retour des abeilles, insectes pollinisateurs par excellence, en ville.

## 7 Enjeu sécurité des usagers



**78,7**  
Note OPCIMMO

**76,3**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 78,7/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

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

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**100**  
Note OPCIMMO

**100**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Il exprime la mesure des risques établis sur chaque actif immobilier du Fonds et l'atteinte de mesure sur tous les actifs. OPCIMMO obtient une note de 100/100 car il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 4.

## 2) L'empreinte carbone

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

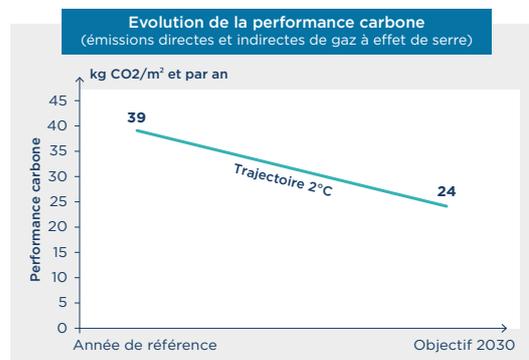
Afin de suivre les évolutions du Fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l'état des émissions du Fonds OPCIMMO en kilogrammes de CO<sub>2</sub> émis par an et par m<sup>2</sup>. Celui-ci facilitera la mise en œuvre de plans d'actions nécessaires au respect des engagements internationaux des accords de Paris.

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

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

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

Le poids kgCO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> et par an démarre à **39** pour l'année de référence et vise un poids de **24** en 2030.



## 3) La réglementation récente renforce les exigences de performance énergétique

Amundi Immobilier, s'inscrit dans le **dispositif éco-énergie tertiaire** (plus communément surnommé : "décret tertiaire"). Cette réglementation, présentée par le gouvernement en juin 2019, vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles, à usage tertiaire, par rapport à une année de référence librement choisie à partir de 2010 :

- Réduction de 40 % d'ici 2030
- Réduction de 50 % d'ici 2040
- Réduction de 60 % d'ici 2050

Amundi Immobilier a démarré, depuis la fin d'année 2020, un chantier important de collecte des données des consommations énergétiques (électricité, gaz, fioul, etc.), étape déterminante pour gérer au mieux les futurs travaux et plans d'actions à mettre en œuvre sur les immeubles du Fonds.

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

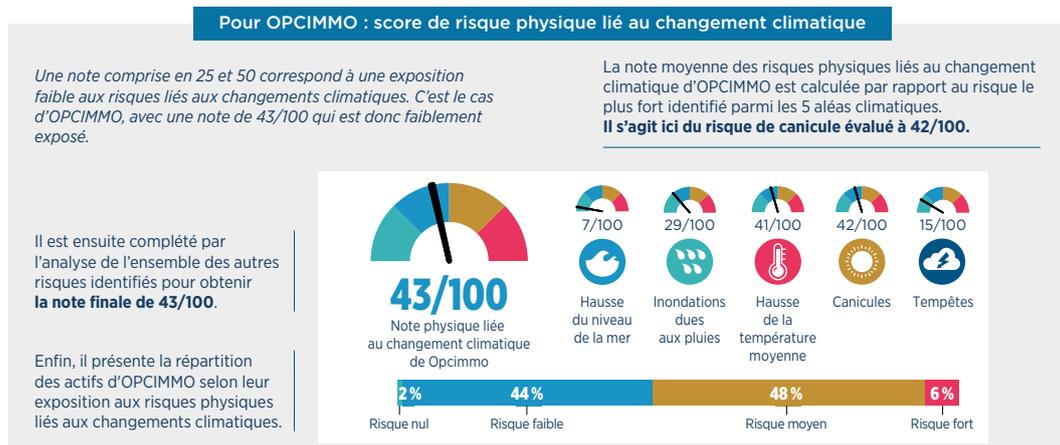
Amundi Immobilier a mis en place un outil d'évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat.

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

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

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

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



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

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

### a. Les locataires

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

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

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

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

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



### b. Les parties prenantes clés

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

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

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

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

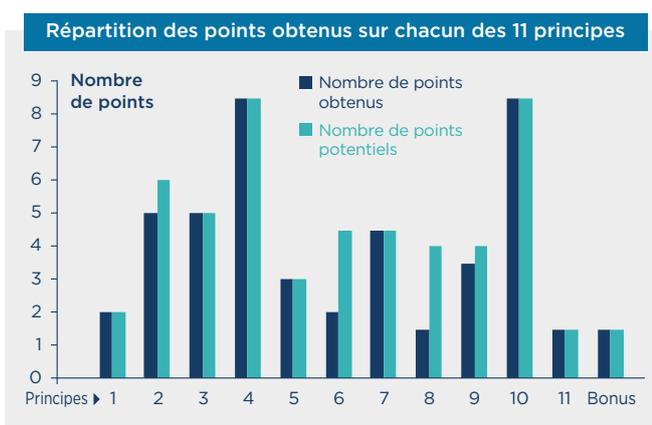
Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires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

Amundi Immobilier s'engage à faire adhérer à la Charte Fournisseur l'ensemble de ses prestataires principaux puis d'évaluer leurs prises en compte des critères ESG au travers de la notation du questionnaire complété par chaque entité.

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

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

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



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

En 2020, le déploiement de la charte fournisseurs et du questionnaire a prioritairement été engagé sur les sociétés de Property Manager, partenaires avec lesquels Amundi Immobilier est en étroite relation au quotidien. Amundi Immobilier compte 82 % de sociétés Property Manager ayant signé la charte et 92 % ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

Cette même démarche a aussi été engagée auprès des sociétés Facility Manager et des Promoteurs Immobiliers : fin 2020, 30 % des sociétés de Facility Manager recensées ont signé la charte. En revanche, les sociétés Promoteurs Immobiliers n'avaient pas encore signé la charte.

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

A la date d'édition du présent document, Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.

## Liste des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Certifications FSC et PEFC** : garantissent une gestion responsable et durable des forêts avec un impact tant écologique que social.

## Définitions et Abréviations

**GES** : gaz à effets de serres

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

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

## VI. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 - D'OPCIMMO ET DU GROUPE CONSOLIDÉ

### A. Présentation du Groupe OPCIMMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### I. Les choix sectoriels

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

##### II. La sélection des actifs

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

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

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

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

### 3. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

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

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

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

#### I. Actions

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

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

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

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

#### II. Produits de taux et trésorerie

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

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

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

#### III. Ratio de liquidités

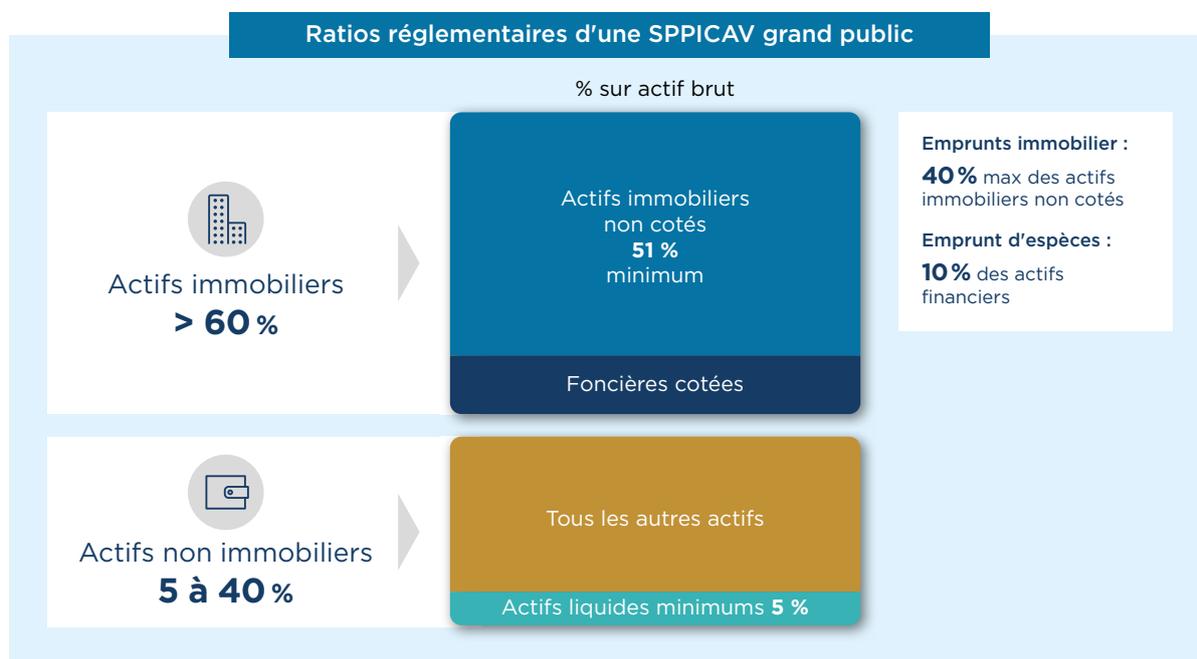
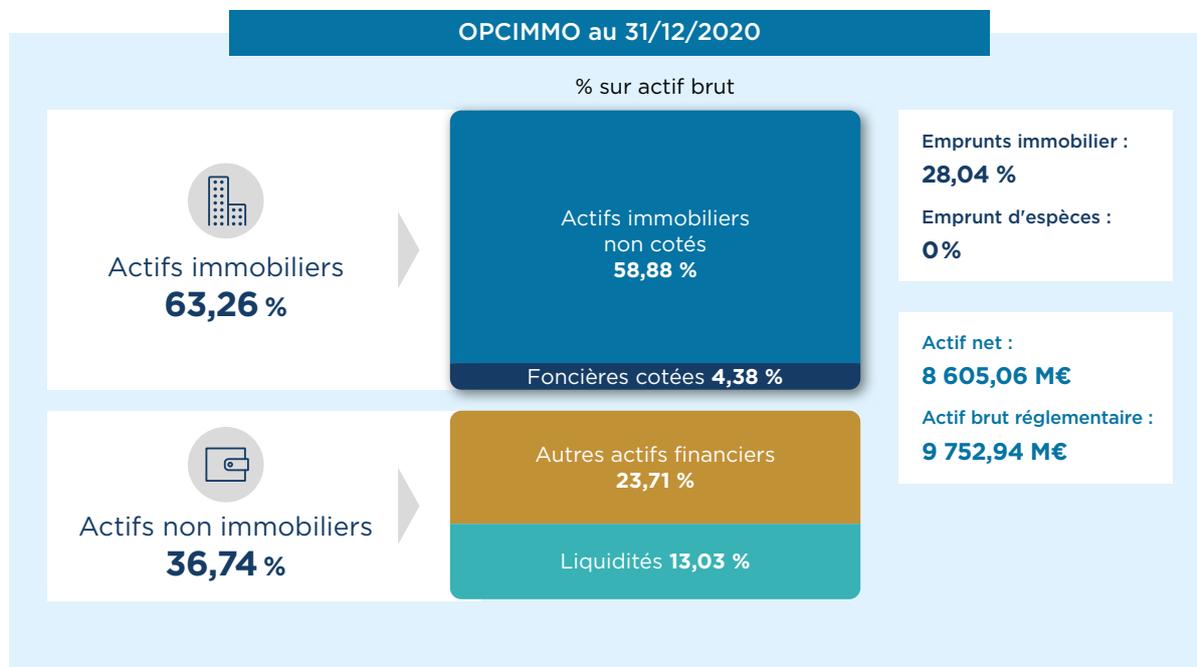
Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides (limités à 40 % de l'actif de la SPPICAV) tels que visés aux 8° et 9° l'article L. 214-36 et R.214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

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

#### IV. Autres actifs

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

#### 4. Comparaison OPCIMMO 31/12/2020 par rapport aux ratios réglementaires OPCI



## 5. Eléments 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 avec des marchés cibles et une diversification géographique et sectorielle :

- Les marchés cibles : France et Allemagne

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a été tiré par le duo France / Allemagne qui concentre la majorité du marché avec des loyers prime (pour les meilleurs emplacements) stables.

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

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

- La diversification sectorielle :

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

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

## 6. Evènements significatifs de l'exercice 2020

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.

Avec une capitalisation de 8,605 milliards d'euros, OPCIMMO a confirmé son attractivité auprès des épargnants, en enregistrant 561 millions d'euros de souscriptions en 2020. Cette dernière a notamment servi à financer l'acquisition de 4 nouveaux immeubles de bureaux, dont 2 détenus à l'étranger. Cette collecte a également permis au Fonds d'investir dans des portefeuilles d'actifs situés en France et de financer les décaissements pour les immeubles en construction.

La performance d'OPCIMMO en 2020, s'établit à -2,62 % (contre +4,17 % en 2019). Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires). La poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de -0,29 % impactée par la baisse de valorisation de certains actifs directement concernés par les confinements dont notamment les hôtels comme le Pullman Paris Tour Eiffel.

La poche de valeurs mobilières a été également impactée par de fortes turbulences sur les marchés financiers, notamment en début d'année et enregistre une performance globale de -2,89 %.

### Exposition immobilière :

Le taux d'occupation financier au 31/12/2020 est de 92,19 %.

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 57,3 %, en Allemagne pour 26,0 %, au Pays-Bas pour 7,2 %, en Italie pour 3,7 % et dans les autres pays européens pour 5,8 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 76,2 % de bureaux, 6,5 % en hôtellerie, 8,9 % de commerces, 3,2 % dans le secteur de la santé et 5,2 % dans les locaux d'activités. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

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

Au 31/12/2020, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte est marginale par rapport à l'actif net.

### Exposition financière :

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

- Une poche d'actions foncières qui affiche une performance de -19,11 %
- Une poche obligataire qui affiche une performance de -2,63 %
- Une poche d'allocation d'actifs, composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO avec une performance de -0,56 %.

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

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

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 Société de Gestion à l'OPCI est passé de 1,20 % TTC à 1,06 % TTC (application rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2020), restant ainsi inférieur au taux maximum prévu par le prospectus de votre OPCI.

## 7. Objectifs sur l'année 2021

Fait majeur attendu pour cette nouvelle année : OPCIMMO vise l'obtention du label Investissement Socialement Responsable (ISR) au cours de l'année 2021.

Amundi Immobilier a travaillé dès la création du Fonds dans une optique de gestion d'investissement socialement responsable, bien que cette notion n'était pas officiellement définie à l'époque.

Amundi Immobilier est un des acteurs de la place qui a participé activement, dès le départ, à la définition d'un label ISR immobilier, avec les autorités.

La taille est un des éléments importants dans la gestion des actifs non cotés (diversification, stabilité, ...), OPCIMMO avec plus de 8,6 Mds € d'encours est le plus gros OPCI Retail français, ce qui rend sa labellisation plus longue.

De belles opportunités d'investissements se présentent en 2021, à la fois sur des actifs ayant prouvé leur résistance durant la crise, et dans des pays dans lesquels OPCIMMO était jusqu'à maintenant peu présent ou pas encore exposé.

## B. Patrimoine immobilier du Fonds

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

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
<b>France</b>									
Hameau	1	Paris - 75015	38 rue du Hameau	1999	08/09/2011	100%	Bureaux	3 910	Direct
CAP 14	1	Paris - 75014	142-144 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	29/11/2011	100%	Bureaux	8 372	Direct
Papillon	1	Bobigny - 93000	247 avenue Paul Vaillant Couturier	2014	19/11/2012	33%	Bureaux	13 525	Direct
Axium	1	Issy-les-Moulineaux - 92130	2-10 rue Marceau	1996	20/12/2012	38%	Bureaux	15 551	Direct
Paris Saint Didier	1	Paris - 75016	16, rue des Belles Feuilles	1990	30/04/2013	31%	Commerces	1 796	Indirect
Angoulême	1	Champniers 16430	Rue de l'Auvert RN 10	1972	30/04/2013	31%	Commerces	9 392	Indirect
Niort	1	Chauray - 79180	Route de Paris	2012	30/04/2013	31%	Commerces	8 372	Indirect
Albertville	1	Albertville - 73200	70, rue de la Combe de Savoie	NC	30/04/2013	31%	Commerces	9 405	Indirect
Le Malraux	1	Levallois-Perret - 92300	20 avenue André Malraux	1991	10/02/2015	100%	Bureaux	4 414	Direct
Colisée 3 & 4	1	Paris - 75017	12-14, rue Fructidor	2000	13/05/2015	100%	Bureaux	24 437	Indirect
Atrium	1	Boulogne-Billancourt - 92100	6 place Abel Gance	1991	29/10/2015	40%	Bureaux	20 845	Indirect
Ancelle	1	Neuilly-sur-Seine - 92200	2-8, rue d'Ancelle	2014	24/03/2016	25%	Bureaux	17 226	Indirect
ORA	1	Paris - 75017	rue Emile Borel	2018	13/04/2016	25%	Bureaux	24 860	Indirect
PULLMAN Eiffel	1	Paris - 75015	18, avenue de Suffren	1965 - 2014	01/08/2016	100%	Hôtel	23 900	Indirect
Tour Egée	1	Courbevoie - 92671	9-11 allée de l'Arche	1999	22/09/2016	50%	Bureaux	52 027	Indirect
Le Stadium	1	Saint-Denis - 93210	266 avenue du Président Wilson	2003	22/09/2016	50%	Bureaux	19 824	Indirect
Quai d'Orsay	1	Paris - 75007	53 Quai d'Orsay	1933	22/09/2016	50%	Bureaux	9 574	Indirect
Parc d'activités de Gennevilliers	1	Gennevilliers - 92230	86/114 Av. Louis Roche	1980+	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	29 754	Indirect
Parc d'activités de Limonest	1	Limonest - 69760	1 rue des Vergers	1984 - 1992	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	24 501	Indirect
Parc d'activités de l'Isle d'Abeau	1	St-Quentin-Fallavier - 38070	Boulevard de Tharabie	1984 - 1992	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	30 375	Indirect
Parc d'activités de Vitrolles	1	Vitrolles - 13127	Chemin de la Bastide Blanche	1986	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	30 240	Indirect
Parc d'activités de Marseille	1	Marseille - 13009	ZAC de la Soude - Impasse du Paradou	1983 - 1986	09/12/2016	95%	Bureaux/ Parcs d'activités	17 765	Indirect
Saint-Mandé	1	Saint-Mandé - 94160	2 avenue Pasteur	2020	27/06/2017	50%	Bureaux	20 653	Direct
Vivacity	1	Paris - 75012, France	151 - 155 Rue de Bercy	2017	27/06/2017	100%	Bureaux	22 507	Indirect
Parc Avenue	1	Paris - 75013	82-90 avenue de France	2007	27/07/2017	45%	Bureaux/ Commerces	14 672	Indirect
Les Docks Marseille	1	Marseille - 13002	10 place de la Joliette	1858 - 2015	29/09/2017	50%	Bureaux/ Commerces	62 653	Indirect
Evidence B & A (VEFA)	2	Saint-Ouen - 93400	ZAC des Docks	en cours	19/10/2017	24%	Bureaux	35 547	Indirect
Cœur Défense	1	Courbevoie - 92400	5-7 place de la Défense	2001	30/10/2017	20%	Bureaux	182 760	Indirect
Tour Hekla (VEFA)	1	Puteaux - 92800	Rose de Cherbourg	en cours	13/12/2017	44%	Bureaux	75 876	Indirect
Lot 103 - Les Docks	1	Marseille 13002	10 place de la Joliette	2018	15/03/2018	100%	Commerces	65	Direct

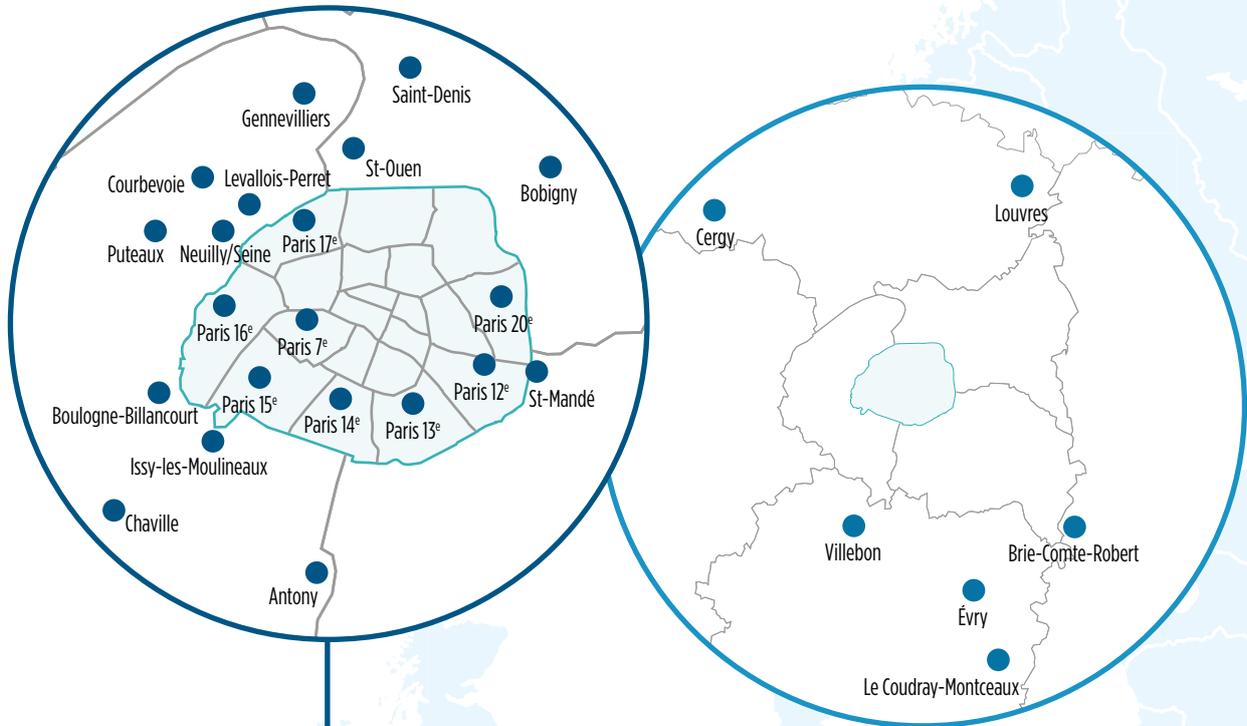
Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
Antony	1	Antony - 92160	ZA Antonypole	1988 - 1994	15/01/2019	47%	Parcs d'activités	38 351	Indirect
Cergy	1	Cergy - 95000	Parc d'activité de l'Horloge	1985 - 2006	16/01/2019	47%	Parcs d'activités	34 316	Indirect
Evry	1	Evry - 91003	ZA de la petite Montagne	2016	17/01/2019	47%	Parcs d'activités	30 930	Indirect
Villebon	1	Villebon - 91140	ZA Courtaboeuf	1977 - 2002	18/01/2019	47%	Parcs d'activités	86 647	Indirect
Tour Majunga	1	Puteaux - 92800	10 Rue Delarivière Lefoullon	2014	15/07/2019	8%	Bureaux	67 036	Indirect
Brie	1	Brie-Comte-Robert - 77170	Zac du Haut des Prés	2020	15/07/2019	29%	Parcs d'activités	36 000	Indirect
Coudray	1	Le Coudray-Montceaux - 91830	11 Rue des Haies Blanches	2020	16/07/2019	29%	Parcs d'activités	52 312	Indirect
Louvres	1	Louvres - 95380	Zac de la Butte aux bergers	2020	17/07/2019	29%	Parcs d'activités	28 162	Indirect
Westbridge (VEFA)	1	Levallois-Perret - 92300	194 avenue Anatole France	en cours	20/10/2019	19%	Bureaux	28 000	Indirect
Tango	38	Lyon - 69000	Multiple	NC	27/12/2019	19%	Commerces/Bureaux	71 744	Indirect
Jardins du Lou	2	Lyon - 69007	60 Avenue Tony Garnier	2019 - 2020	17/01/2020	100%	Bureaux	7 206	Indirect
Curve	1	Saint - Denis 93000	Rue du Landy	2020	15/10/2020	100%	Bureaux	23 372	Indirect
Le Havre	1	Le Havre - 76600	Port du Havre	2019	01/07/2020	29%	Logistique	48 742	Indirect
Heudebouville (VEFA)	1	Heudebouville - 27400	ZAC Ecoparc III	en cours	09/12/2020	29%	Logistique	69 089	Indirect
Chaville	1	Chaville - 92370	1383 avenue Roger Salengro	NC	23/12/2020	31%	Commerces	5 892	Indirect
Puteaux	1	Puteaux - 92800	111-115 rue Jean Jaurès	NC	23/12/2020	31%	Commerces	6 328	Indirect
Marcq	1	Marcq-en-Barœul - 59700	1002 avenue de la République	NC	23/12/2020	31%	Commerces	11 236	Indirect
Besançon	1	Besançon - 25000	Rue André Breton	2019	23/12/2020	31%	Commerces	11 066	Indirect
Gassin	1	Gassin - 83580	120 Rond-Point de la Foux	NC	23/12/2020	31%	Commerces	10 894	Indirect
<b>Allemagne</b>									
ConventParc	1	Hambourg - 20355	Amelungstrasse 8 / Fuhlentwiete 10	2006	03/01/2013	100%	Bureaux	9 826	Direct
Atelier	1	Munich - 81739	Rosenheimer Strasse 141	2012	22/04/2013	100%	Bureaux	5 363	Direct
NierdernStrasse	1	Hambourg - 20095	Nierdernstrasse 10	1926	30/12/2013	100%	Bureaux/Commerces	4 266	Direct
Silizium	1	Düsseldorf - 40549	Hansaallee 203	2014	06/01/2014	51%	Bureaux	14 314	Indirect
Square 41	1	Francfort - 60329	Mainzer Landstrasse 41	1993	31/12/2014	94%	Bureaux	7 213	Indirect
88 north	1	Munich - 80992	Riesstrasse 16	2014	21/05/2015	95%	Bureaux/Commerces	48 324	Indirect
Nord 1	1	Francfort - 60327	Europa Allee 12-22	2010	29/10/2015	90%	Bureaux	23 151	Indirect
THA 50	1	Francfort - 60486	Theodor-Heuss-Allee 50	2003 - 2004	15/02/2016	51%	Bureaux	31 889	Indirect
Bad Urach	1	Bad Urach - 72574	Seilerweg 2 + 4	2013	09/06/2016	94%	Bureaux/Commerces	5 634	Indirect
Rotenburg	1	Rotenburg - 36199	Waldweg 5	2013	09/06/2016	94%	Commerces	8 696	Indirect
Mosbach	1	Mosbach - 74821	Gartenweg - An der Bachmüle 5	2015	09/06/2016	94%	Bureaux/Commerces	7 785	Indirect
Bad Mergentheim	1	Bad Mergentheim - 97980	Johann-Hammer-Strasse 1 + 23	2013	05/07/2016	94%	Commerces	15 476	Indirect

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
Rocket Tower	1	Berlin - 10969	Charlottenstrasse 4	1960 - 1990	01/02/2017	51%	Bureaux/ Commerces	28 000	Indirect
Telekom Campus	1	Hambourg - 22297	Überseering 2	2016	31/03/2017	50%	Bureaux	32 978	Indirect
Allianz	1	Hambourg - 22297	Kapstadtring 2	1966-1968	28/04/2017	50%	Bureaux	41 256	Indirect
Schillerhaus	1	Frankfurt am Main - 60313	Schillerstrasse 18-22	2003	15/03/2019	100%	Bureaux	12 709	Indirect
Brooktorkai	1	Hambourg - 20457	Brooktorkai 20	2010	16/03/2019	100%	Bureaux	15 017	Indirect
Valentinshof	1	Hambourg - 20355	Caffamacherreihe 8-10	2000	17/03/2019	100%	Bureaux	17 681	Indirect
BBW 1 & 2	2	Francfort - 60487	Gräfstrasse 103-109 / Wildunger Strasse 7-9	2000	31/01/2018	10%	Bureaux	36 930	Indirect
Zalando Lahr	1	Lahr - 77933	Einsteinallee 26	2016	01/03/2020	29%	Logistique	130 435	Indirect
Grand Central	1	Frankfurt am Main - 60327	Adam Riese Strabe - 30	2020	27/11/2020	50%	Bureaux	47 217	Indirect
<b>Pays-Bas</b>									
Atrium	3	Amsterdam - 1077 ZX	Strawinskylaan 3001	1970 - 2017	31/10/2017	25%	Bureaux	59 044	Indirect
The Cloud	1	Amsterdam - 1097 DP	Meester Treublaan 7	1983 - 2017	15/12/2017	51%	Bureaux	23 807	Indirect
Ink Hotel	1	Amsterdam - 1097 DP	Nieuwezijds Voorburgwal 67	1900 - 2015	08/11/2018	100%	Hotel	5 400	Indirect
Allianz Tower Rotterdam	1	Rotterdam - 3072	Coolsingel 120	1991 - 2020	27/11/2019	100%	Bureaux	19 019	Indirect
Max & moore (VEFA)	1	Amsterdam	Asterweg 15	en cours	21/07/2020	100%	Bureaux	9 784	Indirect
<b>Autriche</b>									
Solaris	1	Vienne - 1030	Karl-Farkas-Gasse 22	2008	15/01/2016	100%	Bureaux	10 215	Indirect
QBC	1	Vienne - 1100	Canettistrasse 6-8	2017	08/06/2017	100%	Hôtel	27 300	Indirect
<b>Luxembourg</b>									
Espace Pétrusse	1	Luxembourg - 2628	24-26 Bvd d'Avranches	2007	22/09/2016	100%	Bureaux	20 224	Indirect
<b>République Tchèque</b>									
Praha City Center	1	Prague 1	Klimentska 46	1996	31/01/2018	100%	Bureaux/ Commerces	17 652	Indirect

## Participations

Entité	Nombre d'immeubles	Localisation	Mode de détention réglementaire	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>
I Petali	1	Reggio Emilia - 42122, Italie	Participation	31/03/2016	21%	Commerces	27 900
De Rotterdam	1	Rotterdam - 3072, Pays-bas	Participation	02/06/2016	30%	Bureaux/Commerces/Hôtel	89 100
IMMOCCARE	67	France	Participation	29/07/2016	24%	Santé	548 277
Alba	3	Berlin et Cottbus, Allemagne	Fonds ou équivalent	31/12/2014	29%	Bureaux/Commerces/Hôtel	67 603
FWP	44	France	Fonds ou équivalent	30/12/2011	20%	Commerces	295 746
Realitni	7	Prague, République tchèque	Fonds ou équivalent	31/12/2015	23%	Commerces	55 000
Nexus 2	2	Milan et Rome, Italie	Fonds ou équivalent	20/02/2018	100%	Bureaux/Commerces	7 905

## Présence géographique en Europe



## 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
SH18	100,00%	100,00%	42 420 €	11 444 994 €	-18 105 801 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
SHTE	100,00%	100,00%	99 981 €	14 850 042 €	-273 746 €	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	24,73%	24,73%	148 552 811 €	8 934 371 €	-13 606 748 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	20,26%	6,53%	155 534 085 €	24 872 646 €	16 598 256 €	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00%	40,00%	11 474 600 €	8 136 397 €	3 048 745 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00%	60,00%	13 862 000 €	368 635 €	-1 309 895 €	En cours de dissolution après la cession d'un actif
SCI AI HELIOS MASSY	51,00%	51,00%	1 079 500 €	-327 710 €	-223 660 €	En cours de dissolution après la cession d'un actif
SCI OMEGA 16	25,00%	25,00%	78 800 000 €	6 324 570 €	-1 594 509 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00%	25,00%	13 000 000 €	10 533 325 €	5 444 837 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	24,24%	24,24%	251 564 775 €	47 794 788 €	36 372 637 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00%	100,00%	1 767 000 €	10 391 526 €	-13 340 237 €	Détention de l'immeuble Colisée III & IV
SCI SEO	50,00%	50,00%	51 817 600 €	36 582 534 €	17 698 439 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34%	21,34%	nc	nc	nc	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00%	50,00%	11 068 000 €	8 076 476 €	1 709 179 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92%	94,92%	99 956 €	3 052 209 €	1 060 896 €	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84%	94,84%	103 093 €	1 217 810 €	131 630 €	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,76%	94,76%	258 829 €	1 622 318 €	-236 419 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85%	94,85%	126 705 €	1 174 523 €	101 903 €	Détention du parc d'activités de l'Isle d'Abeau
SAS Red Park Limonest	94,86%	94,86%	115 856 €	1 727 782 €	551 085 €	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	100,00%	100,00%	369 450 €	15 217 964 €	7 320 225 €	Détention de l'immeuble Vivacity
SCI Parc Avenue	45,00%	45,00%	11 393 000 €	7 134 769 €	3 303 652 €	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00%	50,00%	581 406 €	10 297 896 €	-11 449 566 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50%	23,50%	11 403 000 €	3 472 603 €	-1 225 523 €	Détention de la VEFA Evidence
SCI HoLD	20,00%	20,00%	154 481 357 €	65 402 358 €	-84 993 475 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00%	44,00%	26 075 000 €	0 €	-6 040 081 €	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	100,00%	100,00%	100 €	4 424 990 €	19 584 €	Détention Allianz Tower Rotterdam
SCI Antony 501	47,00%	47,00%	3 726 891 €	4 813 904 €	133 618 €	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	47,00%	47,00%	1 470 720 €	2 509 384 €	133 617 €	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	47,00%	47,00%	3 047 637 €	5 311 427 €	843 656 €	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	47,00%	47,00%	4 349 802 €	5 698 072 €	189 099 €	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ARELI	28,93%	50,00%	24 843 488 €	9 686 752 €	-7 905 813 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00%	18,00%	15 216 050 €	8 985 268 €	-7 225 967 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00%	18,00%	6 760 000 €	7 766 921 €	-7 122 919 €	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00%	27,00%	8 086 916 €	4 396 359 €	-3 164 557 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI West Bridge	19,42%	19,42%	12 188 420 €	3 338 702 €	-3 068 462 €	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00%	100,00%	210 700 000 €	5 139 465 €	-6 009 959 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JLD3	100,00%	0,00 %	7 441 000 €	648 218 €	72 458 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JLD4	100,00%	0,00 %	3 779 500 €	626 912 €	277 189 €	Détention de Jardin du lou 2
OPPCI Landy	100,00%	0,00 %	6 594 369 €	660 511 €	-197 372 €	Détention de SCI George Landy
SCI George Landy	100,00%	0,00 %	6 119 557 €	147 396 €	-1 140 217 €	Détention de l'immeuble Curve
Max & Moore BV	100,00%	0,00 %	100 €	0 €	-193 977 €	Détention de l'immeuble Max & Moore
SAS Immomulti	100,00%	100,00 %	1 000 €	0 €	-5 308 €	Détention de SAS Lyon
SAS Lyon	100,00%	100,00 %	75 000 €	167 186 €	-199 039 €	Détention de meubles du portefeuille Tango
SCI MAHAJUNGA	8,00%	8,00%	16 052 860 €	42 817 089 €	-79 557 645 €	Détention de l'immeuble Majunga

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
<b>Immo Invest HoldCo</b>	100,00%	100,00%	9 648 201 €	10 245 537 €	2 938 981 €	Détention de Ennis S.A.R.L. Lux, BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALITNI
BOC Frankfurt Management Sàrl	51,00%	51,00%	25 000 €	7 097 481 €	2 067 566 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 Sàrl	94,00%	94,90%	12 500 €	1 337 448 €	-3 201 231 €	Détention de l'immeuble Square 41
Silizium PropCo	51,00%	51,00%	478 350 €	2 341 437 €	-984 967 €	Détention de l'immeuble Silizium
North I Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500 €	1 554 €	-1 058 530 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500 €	1 554 €	-1 056 981 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
<i>Riesstrasse 16 GmbH</i>	94,90%	94,90%	20 000 €	9 677 675 €	2 961 113 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	212 099 €	1 126 819 €	-195 947 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	226 784 €	1 932 587 €	77 949 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	350 262 €	940 261 €	-314 922 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	160 967 €	677 597 €	-79 517 €	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45%	19,45%	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
<i>Realitni 1</i>	4,38%	4,38%	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque
<b>SCS ALBA</b>	29,44%	36,53%	110 101 307 €	14 474 182 €	-5 569 000 €	Détention d'immeubles en Allemagne
<b>Immo Invest HoldCo 2</b>	100,00%	100,00%	21 581 097 €	15 123 323 €	-29 240 853 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany, Immo UK, Immo Austria 1, Immo Austria 2, Immo Finland et Immo Netherlands, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomanagement GmbH
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00%	100,00%	10 000 000 €	7 079 219 €	2 819 419 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 Sàrl	89,90%	90,00%	1 660 095 €	5 612 414 €	681 266 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria 3	100,00%	100,00%	12 000 €	0 €	-18 286 €	Détention de Immo Austria Solaris et KG Florido Tower
<i>Immo Austria Solaris</i>	100,00%	100,00%	12 500 €	233 393 €	206 807 €	Détention de KG Solaris
<i>KG Solaris /Solaris GmbH &amp; Co.KG</i>	100,00%	100,00%	100 010 €	1 725 776 €	955 318 €	Détention de l'immeuble Solaris
Immo Finland	100,00%	100,00%	12 500 €	0 €	-228 715 €	Détention de Kiintestö OY Duetto, Kiintestö OY Alberga B et Kiintestö OY Alberga C
Immo Austria QBC Sàrl	100,00%	100,00%	1 161 150 €	1 647 498 €	-79 315 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	100,00%	100,00%	35 000 €	86 666 €	-8 010 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
<i>QBC Immobilien GmbH &amp; Co Beta KG</i>	100,00%	100,00%	8 271 €	2 808 988 €	-950 061 €	Détention de l'immeuble QBC
<b>Immo Invest HoldCo 3</b>	100,00%	100,00%	2 776 600 €	9 865 665 €	-5 003 328 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 Sàrl, Atrium Holding, Cloud Office Holding, Praha City Center SRO, Gerecore, Immo Germany Nord 1 et Almudena
De Rotterdam PropCo Lux	30,00%	30,00%	12 660 €	20 078 143 €	1 762 108 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum Sàrl	51,00%	51,00%	12 500 €	7 022 140 €	1 655 850 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 Sàrl	50,00%	50,00%	1 625 000 €	4 693 309 €	-281 293 €	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding BV	25,00%	25,00%	40 018 004 €	23 086 610 €	-2 646 341 €	Détention de l'actif Atrium
<i>Atrium north tower BV</i>	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium north tower
<i>Atrium centre tower BV</i>	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium centre tower
<i>Atrium south tower BV</i>	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium south tower
Cloud Office Holding B.V.	51,00%	51,00%	43 597 419 €	3 719 252 €	-3 111 221 €	Détention de Mister T Investment

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
Mister T Investment	100,00%	100,00%	12 500 €	6 740 578 €	3 068 201 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Praha City Center S.R.O	100,00%	100,00%	4 307 €	3 815 323 €	-1 151 858 €	Détention de l'immeuble Praha City Center
Gerecore	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention de BBW HoldCo
BBW HoldCo	10,10%	10,10%	nc	nc	nc	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Almudena Holding	100,00%	100,00%	5 012 000 €	0 €	-49 138 €	Détention d'Accor Invest
GC DB I GMBH	50,00%	50,00%	25 000 €	981 725 €	743 105 €	Détention de Grand Central building B
GC DB II GMBH	50,00%	50,00%	25 000 €	0 €	-274 376 €	Détention de Grand Central building A
Uberseering BV Gmbh	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention de système de refroidissement lié à l'immeuble Telekom Campus
<b>Immo Invest HoldCo 5</b>	100,00%	100,00%	12 597 660 €	7 580 215 €	122 971 €	Détention de la PropCo Ink
BBW 1 Sàrl	10,10%	100,00%	12 500 €	1 370 831 €	322 983 €	Détention de BBW 1
BBW 2 Sàrl	10,10%	100,00%	12 500 €	4 972 794 €	1 269 728 €	Détention de BBW 2
PropCo INK	100,00%	100,00%	2 618 060 €	477 556 €	-3 974 150 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 793 285 €	2 825 416 €	-5 896 435 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 238 204 €	3 555 827 €	-1 695 120 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 020 416 €	3 673 464 €	-624 209 €	Détention Brooktorkai

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

Néant.

### 4. Acquisitions

Afin d'accompagner la croissance du Fonds en 2020, un programme d'investissement en immobilier d'entreprise a été mis en œuvre et a permis au Fonds de respecter les ratios réglementaires.

Liste des immeubles acquis par OPCIMMO en 2020 soit directement soit indirectement (par acquisition de parts de sociétés) :

Immeuble	Nombre d'immeubles	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
<b>France</b>									
Jardins du Lou	2	Lyon - 69007	60 Avenue Tony Garnier	2019 - 2020	17/01/2020	100%	Bureaux	7 206	Indirect
Curve	1	Saint - Denis 93000	Rue du Landy	2020	15/10/2020	100%	Bureaux	23 372	Indirect
Le Havre	1	Le Havre - 76600	Port du Havre	2019	01/07/2020	29%	Logistique	48 742	Indirect
Heudebouville (VEFA)	1	Heudebouville - 27400	ZAC Ecoparc III	en cours	09/12/2020	29%	Logistique	69 089	Indirect
Chaville	1	Chaville - 92370	1383 avenue Roger Salengro	NC	23/12/2020	31%	Commerces	5 892	Indirect
Puteaux	1	Puteaux - 92800	111-115 rue Jean Jaurès	NC	23/12/2020	31%	Commerces	6 328	Indirect
Marcq	1	Marcq-en-Barœul - 59700	1002 avenue de la République	NC	23/12/2020	31%	Commerces	11 236	Indirect
Besançon	1	Besançon - 25000	Rue André Breton	2019	23/12/2020	31%	Commerces	11 066	Indirect
Gassin	1	Gassin - 83580	120 Rond-Point de la Foux	NC	23/12/2020	31%	Commerces	10 894	Indirect
<b>Allemagne</b>									
Zalando Lahr	1	Lahr - 77933	Einsteinallee 26	2016	01/03/2020	29%	Logistique	130 435	Indirect
Grand Central	1	Frankfurt am Main - 60327	Adam Riese Strabe - 30	2020	27/11/2020	50%	Bureaux	47 217	Indirect
<b>Pays Bas</b>									
Max & moore (VEFA)	1	Amsterdam	Asterweg 15	en cours	21/07/2020	100%	Bureaux	9 784	Indirect

## Présentation synthétique des principales acquisitions de 2020

### The Curve



Date d'acquisition : ..... 15/10/2020

Année de construction : ..... 2020

Pourcentage : ..... 100 %

Surface totale : ..... 23 372 m<sup>2</sup>

Affectation : ..... Bureaux

#### Description de l'activité :

Acquisition emblématique dans le domaine environnemental : Le Curve, situé à Saint Denis, en Ile de France. Il s'agit d'un immeuble de bureaux sur 8 niveaux, composé d'espaces de restauration, local vélos et 250 places de parking sur 4 niveaux. Il a été livré septembre 2020.

Situé dans un quartier en pleine transformation du Grand Paris, il doit bénéficier du développement à venir dans le cadre des Jeux Olympiques 2024. L'actif est actuellement loué à 2 locataires de renom. Bénéficiant d'une conception bioclimatique, le Curve vise les certifications HQE Excellent, le label BBCA et Effinergie+. Il est considéré comme une des plus grandes structures en bois en Europe.

### Jardins du Lou



Date d'acquisition : ..... 17/01/2020

Année de construction : ..... 2019 -2020

Pourcentage : ..... 100 %

Surface totale : ..... 7 206 m<sup>2</sup>

Affectation : ..... Bureaux

#### Description de l'activité :

Les Jardins du Lou sont deux immeubles de bureaux neufs et indépendants situés dans la deuxième zone tertiaire de Lyon.

Construits en 2019, les deux bâtiments comprennent des plateaux en open space de 1 200 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup>, des terrasses privatives et 130 places de parking.

Ils sont localisés en face du stade "Matmut Stadium de Gerland" et au pied du métro. Les deux immeubles sont entièrement loués pour une durée de 10 ans fermes.

## Portefeuille de 5 commerces de proximité : Chaville Puteaux Marcq-en-Barœul Besançon Gassin



Date d'acquisition : ..... 15/12/2020

Année de construction : NC

Pourcentage : ..... 31 %

Surface totale : ..... 45 416 m<sup>2</sup>

Affectation : ..... Commerce

### Description de l'activité :

Portefeuille de commerces alimentaires de proximité composé de trois Monoprix dans l'ouest parisien et la métropole lilloise (Puteaux, Chaville, Marcq-En-Barœul) et deux hypermarchés Géant Casino en régions sur des sites leaders et stratégiques (Besançon, Gassin).

## Grand Central



Date d'acquisition : ..... 27/11/2020

Année de construction : ..... 2020

Pourcentage : ..... 50 %

Surface totale : ..... 47 217 m<sup>2</sup>

Affectation : ..... Bureaux

### Description de l'activité :

Acquisition d'un immeuble de bureaux de haute qualité situé à proximité de la gare centrale dans l'un des principaux sous marchés de bureaux de Francfort.

Il s'agit d'un immeuble loué à un locataire de renom avec un bail de 20 ans.

## Zalando Lahr



Date d'acquisition : ..... 01/03/2020

Année de construction : ..... 2016

Pourcentage : ..... 29 %

Surface totale : ..... 130 435 m<sup>2</sup>

Affectation : ..... Logistique

### Description de l'activité :

Plateforme logistique située à Lahr dans le sud-ouest de l'Allemagne dans l'Etat de Baden-Wurtemberg. Lahr est stratégiquement située pour les échanges transfrontaliers de commerce et de logistique.

L'entrepôt de 130 435 m<sup>2</sup> accueille plus de 1 000 personnes chaque jour et dispose d'une excellente connectivité via l'autoroute A5, vers Strasbourg, Stuttgart ou Bâle notamment.

L'entrepôt est entièrement loué à un locataire de renom, Zalando, une entreprise de commerce électronique allemande, spécialisée dans la vente de chaussures et de vêtements et présente dans 17 pays européens. Zalando occupe l'entrepôt depuis sa livraison en septembre 2016 dans le cadre d'un bail fixe de 10 ans.

Le bâtiment est

labellisé « Gold Energy Efficient ».

Il s'agit d'une acquisition sans apport de fonds additionnel de la part d'OPCIMMO, qui permet d'accroître la diversification du risque au sein du portefeuille logistique Areeli.

## Max & Moore



Date d'acquisition : ..... 21/07/2020

Année de construction : ..... en cours

Pourcentage : ..... 100 %

Surface totale : ..... 9 784 m<sup>2</sup>

Affectation : ..... Bureaux

### Description de l'activité :

L'ensemble immobilier disposera d'une surface d'environ 9 800 m<sup>2</sup> (7 000 m<sup>2</sup> pour Max et 2 800 m<sup>2</sup> pour Moore, partiellement connectés). 90 places de parking extérieurs ainsi qu'un garage à vélo intérieur seront disponibles pour les futurs locataires.

Max & Moore se situe au cœur de Buiksloterham, au nord d'Amsterdam. C'est un ancien quartier industriel, considéré aujourd'hui comme l'un des plus en vogue de la ville. Cet écoquartier est organisé et géré dans une démarche de développement durable et assure une mixité fonctionnelle à ses occupants. Les immeubles sont accessibles par le métro, la route et le Buiksloterweg Ferry, une navette fluviale située à 3 minutes en vélo permettant d'accéder à la gare centrale par des liaisons gratuites toutes les 5 minutes.

## 5. Cessions

Le Fonds a cédé deux galeries commerciales et un actif de bureaux en France sur la fin de l'année 2020 :

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	Date de cession	% de détention	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Mode de détention
Albasud Montauban	1	Montauban -82000	1155, avenue de l'Europe	1994-2012	23/12/2020	31%	Commerces	4 765	Indirect
Géant Valence 2	1	Valence - 26000	Avenue de Romans	1972	23/12/2020	31%	Commerces	7 660	Indirect
View	1	Paris - 75020	Rue Paul Meurice	2018	15/12/2020	60%	Bureaux	22 344	Indirect

## 6. Gestion locative

### Principaux contentieux en cours :

Les contentieux listés ci-dessous sont les principaux contentieux intervenus au cours de l'année 2020. Les montants sont indiqués au total, OPCIMMO ne sera impacté qu'à hauteur de sa quote-part de détention.

A noter : du fait de la pandémie le système judiciaire a été fortement impacté, ce qui provoque des retards significatifs dans les procédures.

### Contentieux hors Covid19

- Dans l'immeuble Solaris à Vienne en Autriche, départ du locataire après décision unilatérale sans préavis, un an avant l'échéance : manque à gagner de 763 K€. Procédure judiciaire engagée.
- Dans l'immeuble 88 North, Riesstraße 16, Munich, procédure judiciaire à l'encontre du locataire pour réclamer le paiement de l'impayé de loyer et les frais d'expertise technique (632 K€).
- Dans l'immeuble Convent Parc, Amelungstrasse 8 / Fuhrentwiete 10, Hambourg, procédure judiciaire à l'encontre du locataire de la crèche pour obtenir le remboursement de travaux d'amélioration (193 K€).
- Dans l'immeuble Silizium, Hansaallee 203, Düsseldorf, une procédure judiciaire a été engagée contre le constructeur pour réclamer une partie du loyer impayé par le locataire en raison d'ascenseurs défectueux (400 K€).
- Dans l'hôtel Ibis/Novotel, Canettistraße 6-8, Vienne en Autriche, une procédure judiciaire a été engagée à l'encontre du constructeur pour réclamer une partie du loyer impayé et les frais d'expertise technique en raison de malfaçons des douches (300 K€).
- Dans l'immeuble Mosbach, une procédure judiciaire a été engagée contre le constructeur après la chute de dalles de béton du plafond du parking souterrain pour un montant de 151 K€.
- La SAS Red Park s'est faite exproprier d'une partie de ses biens immobiliers pour le prolongement de la ligne de tramway T1 à Fontenay-sous-Bois. Une procédure a été engagée pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation. Fixée à 802 K€ et portée en cassation la décision devrait être rendue en 2021.
- Dans l'immeuble du Malraux à Levallois, en raison d'importants travaux effectués dans l'immeuble voisin, le locataire estime subir des troubles anormaux du voisinage et demande 533 K€ pour le préjudice subi. L'expert a rendu son rapport en juin 2020 qui dégage OPCIMMO de toute responsabilité. La procédure au fond suit son cours.
- Dans le centre commercial des Docks de Marseille, de nombreux impayés locatifs (commerces) font l'objet de procédures devant les tribunaux judiciaires. Les impayés s'élèvent à plus de 2,6 millions €.

### Contentieux Covid19

- Dans l'immeuble Rome Via del Corso 119-121, le locataire a résilié le contrat de location en raison de l'épidémie de Covid-19 sans préavis (échéance au 31/12/2026). Le Loyer restant à payer représente 18 M€. Une procédure de médiation est en cours.
- Dans l'immeuble Kapstadtring 2 Allianz, Hambourg, réclamation d'une partie du loyer impayé pour 163 K€. Une procédure judiciaire a été initiée auprès du tribunal compétent.

### Les principaux baux signés en 2020

Durant l'exercice 2020, 65 baux ont été signés pour une surface totale de 46 102 m<sup>2</sup>\* et un montant de 13 597 K€\* dont les principaux ci-dessous :

Immeuble	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Type	Date d'effet	Loyer annuel (en quote-part)
Floresco	Saint-Mandé	2 avenue Pasteur	8 665	Bureaux	15/05/2020	3 475 408
Cœur Defense	Courbevoie	5-7 esplanade de La Défense	2 335	Bureaux	01/06/2020	1 307 785
Brooktorkai	Hambourg	Brooktorkai 20	4 017	Bureaux	01/02/2020	906 211
Docks de Marseille	Marseille	10 place de la Joliette	3 856	Bureaux	01/09/2020	853 647
Conventparc	Hambourg	Amelungstrasse 8 Fuhlentwiete 10	2 159	Bureaux	01/06/2020	647 819

\* en quote-part de détention d'OPCIMMO

## Les principaux travaux en 2020 :

Immeubles	Adresse	Ville	Pays	Nature	Quote-Part	Montant (en quote-part)
Cœur défense	100-110 Esplanade du Général de Gaulle - 92 405	Courbevoie	France	Mise au norme	20%	4 397 425 €
Les Docks de Marseille	10 place de la Joliette	Marseille	France	Réhabilitation surface	50%	2 073 900 €
Les Docks de Marseille	10 place de la Joliette	Marseille	France	Curage locaux atrium	50%	2 073 900 €
Covent Park	AMELUNGSTRASSE 8-10-FUHLENWIETE 10	Hambourg	Allemagne	Travaux d'aménagement	100%	1 620 000 €
Valentinshof	Caffamacherreihe 8-10	Hambourg	Allemagne	Remplacement refroidissement et alarme	100%	1 526 000 €
Les Docks de Marseille	10 place de la Joliette	Marseille	France	Travaux THASSALIA	50%	1 050 000 €
Les Docks de Marseille	10 place de la Joliette	Marseille	France	Travaux aménagement	50%	1 050 000 €
Tour Egée	9-11 Allée de l'Arche	Courbevoie	France	Travaux ascenseur	50%	792 749 €
Tour Egée	9-11 Allée de l'Arche	Courbevoie	France	Remplacement MTA	50%	792 749 €
Le Malraux	20 avenue André Malraux	Levallois Perret	France	Facture quote-part HSBC Rénovation RIE.	100%	712 190 €
Allianz Building	Kapstadtring 2	Hambourg	Allemagne	Rénovation parking + toit & terrasse	50%	450 000 €
Rocket Tower	Charlottenstraße 4	Berlin	Allemagne	Réparation système parking	51%	440 640 €
View	33-55 rue Paul Meurice	PARIS	France	Mise en place de PNG	60%	341 937 €
De Rotterdam	WIHELMINAKADE	Rotterdam	Pays-Bas	Travaux d'aménagement	30%	188 100 €
Solaris	Karl-Farkas Gasse 22	Vienne	Autriche	Travaux d'aménagement	100%	105 000 €

## Retards éventuels sur travaux

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

## Installations classées

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

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

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

## C. Patrimoine financier

L'année 2020 aura été mémorable pour le pire et sur certains aspects pour le meilleur. Le pire : le choc de la pandémie, les décès, les restrictions, les confinements, le choc économique induit d'une ampleur inégalée en période de paix. Le bon, du point de vue des marchés financiers, est venu des banques centrales avec des actions fortes, rapides, créatives et efficaces et des Etats, avec des soutiens significatifs et in fine en Europe un plan de relance historique et un début de mutualisation des dettes et des budgets. Le meilleur, aussi, du côté de la recherche scientifique, avec en fin d'année 2020 également l'approbation en urgence de plusieurs vaccins rendant probable la résorption de l'épidémie fin 2021. Enfin, les élections américaines ont vu la victoire du candidat démocrate et l'Union Européenne et le Royaume-Uni ont finalement trouvé un accord sur le Brexit, apportant un soulagement à défaut d'une satisfaction, de part et d'autre de la Manche.

L'épidémie de COVID-19 a profondément touché les économies mondiales, au premier rang desquels les économies des pays de la Zone Euro dont la croissance économique avait déjà commencé à fléchir. Les chiffres de PIB du premier trimestre ont ainsi reculé de 3,7 %, et l'impact de la mise à l'arrêt des économies et des confinements s'est particulièrement fait ressentir au deuxième trimestre, qui a vu l'économie de la Zone Euro se contracter de 11,7 %. Le troisième trimestre a vu un rebond de la croissance de 12,4 % lié aux mesures de soutien aux économies, avant que cette dernière ne marque le pas au quatrième trimestre (-0,6 %) en raison d'une deuxième vague de COVID-19 et du retour des mesures de restriction.

Après avoir exploré des records de baisses lors de l'explosion de la pandémie aux Etats-Unis et en Europe en mars, les marchés financiers ont fortement rebondi grâce au soutien de politiques monétaires et budgétaires historiques, aux effets positifs des mesures de confinement sur la pandémie et aux avancées des traitements contre la COVID-19. Les marchés d'actions développées<sup>1</sup> affichent ainsi une progression de +16,5 % en 2020, tandis que les marchés émergents<sup>2</sup> progressent de +18,5 %. Le marché des foncières cotées a, lui, plus souffert des mesures de confinement et a moins rebondi que les marchés d'actions. Ainsi, l'indice EPRA<sup>3</sup> des actions du secteur immobilier européen est en retrait de -10,7 %. Les performances du secteur immobilier masquent toutefois une dispersion importante selon les actifs. L'immobilier résidentiel termine ainsi l'année en hausse, l'immobilier de bureau affiche une baisse mais surperforme légèrement l'indice immobilier, et les centres commerciaux sous-performent massivement.

Etant données les difficultés sur le plan macroéconomique, les banques centrales ont ouvert en grand les vannes de la liquidité et mis en place des plans de rachats d'actifs d'une ampleur inégalée. Ces derniers ont desserré les conditions de crédit et soutenu les marchés financiers, mais ils ont également poussé les rendements obligataires et monétaires à la baisse. Ainsi, le rendement à 10 ans des OAT<sup>4</sup> est passé de 0,12 % à -0,34 % en 2020, tandis que le taux d'intérêt interbancaire pour la zone euro avec une échéance de 1 jour (Eonia) est passé de -0,45 % à -0,50 %.

### Focus sur OPCIMMO

La poche de valeurs mobilières a été impactée par de fortes turbulences sur les marchés financiers, notamment en début d'année et enregistre une performance globale de -2,89 %, qui se décompose comme suit :

- la poche d'actions foncières affiche une performance de -19,11 %
- la poche obligataire qui affiche une performance de -2,63 %
- la poche d'allocation d'actifs (composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO) affiche une performance de -0,56 %.

Dans un contexte sanitaire et macroéconomique incertain, nous avons choisi de privilégier la prudence dans nos choix d'allocation en actifs financiers. Suite à l'arrivée de la pandémie en Europe, et à la brusque chute des marchés financiers, nous avons décidé de réduire le risque du portefeuille financier en réduisant l'exposition aux foncières d'une part, et le risque de nos placements en obligations d'autre part.

Nous avons continué à éviter les placements en actions en dehors du secteur immobilier, pour privilégier les foncières.

Nous avons également augmenté la liquidité du portefeuille. La montée de l'aversion au risque et la fuite des capitaux vers les placements sécurisés ont dégradé la rémunération des placements monétaires, dont les rendements se sont enfoncés encore plus en territoire négatif. Nous avons donc cherché à optimiser la rémunération de nos liquidités en privilégiant les stratégies de trésorerie longue au détriment des placements monétaires purs.

<sup>1</sup> Indice MSCI World, dividendes réinvestis, en dollar

<sup>2</sup> Indice MSCI Emerging Markets, dividendes réinvestis, en dollar

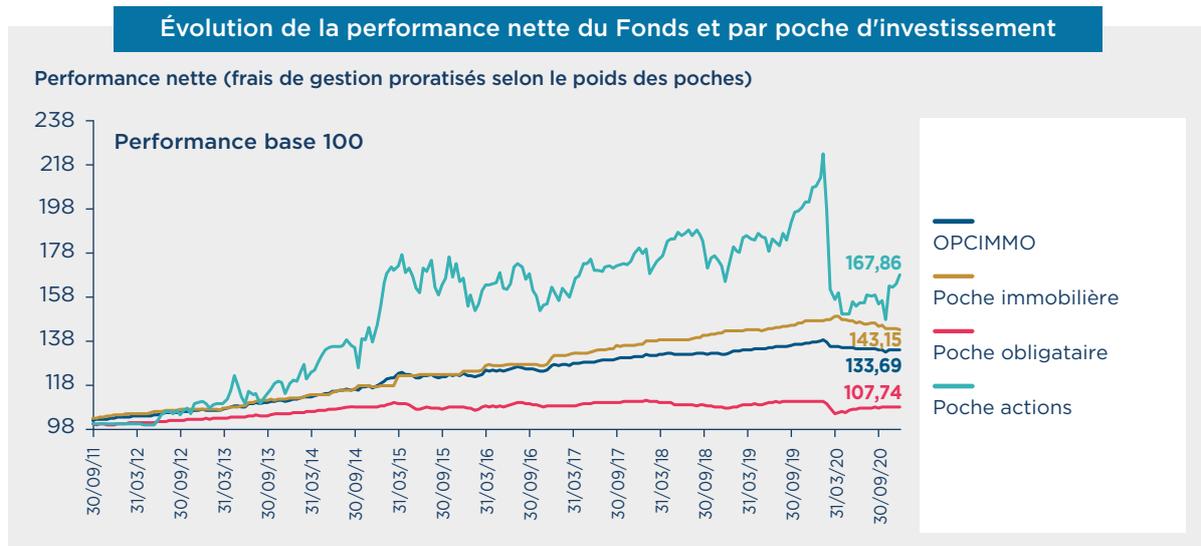
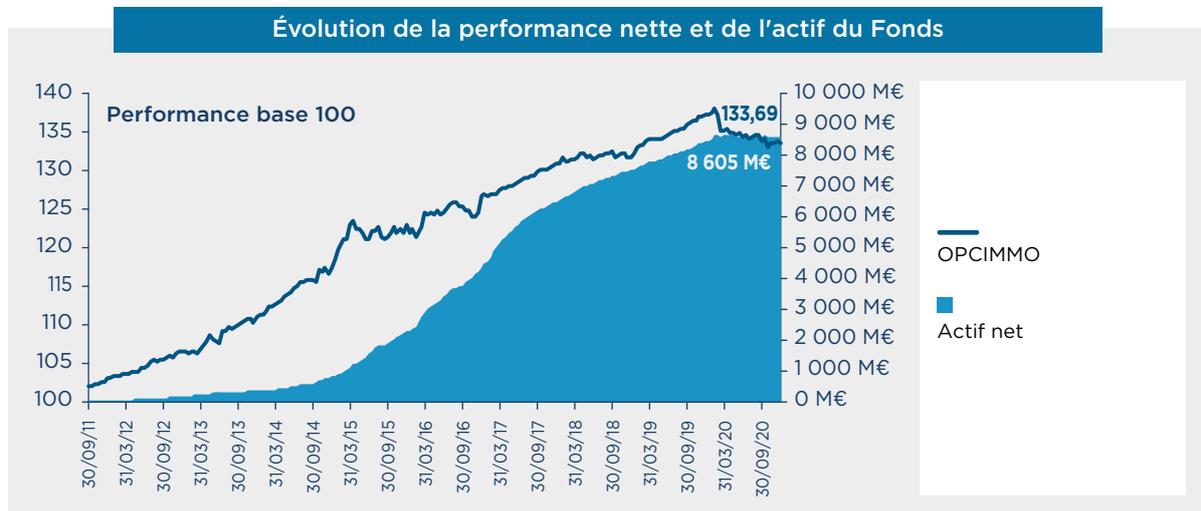
<sup>3</sup> Indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe, dividendes réinvestis, en euro

<sup>4</sup> Obligations Assimilables du Trésor

## D. Evolution de la valeur liquidative

Sur l'année 2020 la valeur liquidative d'OPCIMMO a baissé de -3,18 %. Le coupon distribué par le Fonds s'est élevé à +0,57 % avec un rythme de distribution annuel.

La performance globale du Fonds calculée selon la méthode des dividendes réinvestis s'établit à -2,62 %.



La performance de chaque catégorie de part de la SPPICAV au 31 décembre 2020 a progressé de +33,69 %, par rapport à la première valeur liquidative. Cette progression de la valeur liquidative s'explique par la variation positive de l'ensemble du portefeuille investi aussi bien sur la partie immobilière (valorisation des immeubles et revenus locatifs) que financière (actions cotées, obligations et liquidités).

## E. Eléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Depuis la fin de l'exercice 2020, le Fonds a continué de collecter 28,6 M€ de souscriptions (chiffre arrêté au 30/04/2021). Au mois de mars OPCIMMO a été mis en conformité avec l'article 8 de la réglementation SFDR.

#### Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes

La société KPMG SA a été nommé commissaire aux comptes titulaire jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le Conseil d'administration en date du 27 avril 2021 a décidé à l'unanimité de renouveler le mandat de la société KPMG SA pour une durée de six exercices, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il est envisagé un projet de fusion par voie d'absorption de la société OPPCI DYLAN, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 91-93 boulevard Pasteur, 75015 - Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 025 868 par la Société.

OPCIMMO détenant la totalité des actions composant le capital social de la Société Absorbée, l'opération s'analyse comme une fusion simplifiée car elle ne donnerait pas lieu à une augmentation de capital de la Société en rémunération de la Fusion, ni à aucun échange d'actions de la Société Absorbée contre des actions de la Société, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce.

Cette opération de fusion vise à simplifier l'organisation du groupe en diminuant le nombre des structures. La fusion permettrait ainsi la rationalisation financière, juridique et opérationnelle des structures du groupe ainsi que la réduction de ses coûts de fonctionnement.

#### Fusion absorption de l'OPPCI DYLAN

Le Conseil d'Administration en date du 31 mars 2021 a arrêté le projet de traité de fusion par voie d'absorption de la société OPPCI DYLAN.

Les modalités précises de cette opération vous sont décrites dans le rapport du Conseil d'administration sur la fusion de la société DYLAN figurant en page 137 et suivants du présent rapport annuel.

### 2. Souscriptions et rachats

Les souscriptions du Fonds OPCIMMO au titre de l'exercice 2020 ont atteint 561 M€ (collecte brute) en baisse par rapport à l'année 2019 (689 M€), en ligne avec le marché des OPCI en France.

Les rachats du Fonds sur ce même exercice 2020 ont représenté 113 M€ en hausse par rapport à 2019.

La collecte nette mensuelle moyenne s'est élevée à 37 M€.

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

Au 31 décembre 2020, OPCIMMO a un effet de levier immobilier à hauteur de 28,04 %, (dans le respect du maximum de 40 % réglementaire) soit un taux d'endettement global de 16,51 % sur le Fonds.

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

Le ratio de liquidité est de 13,03 % (dans le respect du minimum de 5 % réglementaire).

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

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

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

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

### 5. Recherche et développement

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

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

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

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

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

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

## 2. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'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](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## 3. Risques et Contrôle Permanent

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

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

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

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

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

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

Ils correspondent au rapport entre :

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

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

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

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement 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 :

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

## 5. Profil de risque

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

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

### b. Risques de taux et de change

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2020 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

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

### c. Risque de crédit

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

#### **d. Risque actions**

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

#### **e. Risque de contrepartie**

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

#### **f. Risque de liquidité**

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

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

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

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

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

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

#### **g. Risque lié au levier**

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 78,7 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 121,8 %.

#### **h. Risque opérationnel**

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

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

## 6. Rémunération de la Société de Gestion

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

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

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.

## VII. RAPPORT FINANCIER

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

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

### 2. Changement de méthodes de valorisation et motifs

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

Nous précisons que, dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêtés des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

### 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 s'adressant à un large public d'investisseurs notamment par le biais des contrats d'assurance-vie.

#### Part OPCIMMO I FRO01166760

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

#### Part OPCIMMO VIE FRO011066778

Désignation du titulaire	Actions	Total actions	% de détention de la part
SPIRICA	31 646,41600	31 646,41600	51,40874%
CPTÉ UC CAPITAL PRIVILEGE	567,37209	567,37209	0,92168%
AMUNDI IMMOBILIER	40,00000	40,00000	0,06498%
CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG	2 966,14750	2 966,14750	4,81843%
DV UC	13 487,40191	13 487,40191	21,90992%
CFM INDOSUEZ WEALTH	486,67660	486,67660	0,79059%
SPIRICA INDOSUEZPRIVATEBANKING	12 364,41825	12 364,41825	20,08566%
TOTAL GENERAL	61 558,43235	61 558,43235	100,00%

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

#### Directeur Général :

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

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

#### Conseil d'administration :

- Monsieur Marc BERTRAND nommé en remplacement de Monsieur Jean-Marc COLY, jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Monsieur Jean-Marc FAYET renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Madame Isabelle SCHWANN renouvelée dans ses fonctions jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Monsieur Toufik MEHANECHE renouvelé dans ses fonctions jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### Commissaires aux comptes titulaires et suppléant :

La société KPMG SA a été nommé commissaire aux comptes titulaire jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le Conseil d'administration en date du 27 avril 2021 a décidé à l'unanimité de renouveler le mandat de la société KPMG SA pour une durée de six exercices, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

## C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2020 par les membres du conseil d'OPCIMMO et par la société de gestion

**Marc BERTRAND**

**Président du Conseil d'Administration**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
AMUNDI RE AMLAK DEVELOPMENT FUND	Administrateur
AMUNDI IMMOBILIER	Directeur Général
FINANCIERE MAGELAN	Censeur
OPCIMMO	Président du Conseil d'administration

**Isabelle SCHWANN**

**Administrateur**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
OPCIMMO	Administrateur

**Jean-Marc FAYET**

**Administrateur**

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

**Toufik MEHANNECHE**

**Administrateur**

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

**François de la VILLEON**

**Représentant permanent d'AMUNDI IMMOBILIER**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
Immo Emissions	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
Immanens	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SHTÉ SA	Représentant permanent d'OPCIMMO
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Bad Mergentheim Immobilien S.à r.l.	Gérant
Bad Urach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Fenchurch Place HoldCo S.à r.l.	Gérant
Mosbach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Rotenburg Propco S.à r.l.	Gérant
Riestrasse 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
Rotali BV	Directeur
OPCI FWP	Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV - compartiment SFF28	Directeur
GC DB I	Directeur

1. 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
<b>SCPI</b>	
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 DEFIL FONCIER	Gérant
AMUNDI SELECTION LOGEMENT	Gérant
AMUNDI DEFIL FONCIER 2	Gérant
« SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE » (SEFA)	Gérant
<b>FPI - OPCI - OPPCI</b>	
FRENCH WHOLESALE PROPERTIES - FWP	Directeur Général
FRENCH WHOLESALE STORES - FWS	Directeur Général
OPPCI VIVALDI	Président
OPPCI UGC	Président
OPPCI de la Seine et de l'Ourcq	Directeur Général
OPPCI SOGECAPIMMO	Président
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
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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
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
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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
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	Liquidateur
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VENDÉE VII	Gérant
GFA de VENDÉE VIII	Gérant
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE II	Gérant
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFA de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Gérant
GFA de MOROGUES	Liquidateur
GFAV de CHÂTEAU LIEUJEAN	Gérant
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFA du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GROUPEMENT FORESTIER DES MOSIERES	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU VAL DE LOIRE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE LA FORET DE L'OMBREE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
GROUPEMENT FORESTIER D'ESPINES	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ESTISSAC MARCHENOIR	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DES HARCHOLINS	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU LAUZIER	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SAINTE MARGUERITE LA BELENE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SORE GUIRBADEN	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SORE LIORAN	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU TREILLAT	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE VALLES ET AUTRES	Gérant
SCI	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Gérant
SCI 151 RUE DE JAVEL	Gérant
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI 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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOICHE	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SCI ANTONY 501	Gérant
SCI CERGY 502	Gérant
SCI EVRY 503	Gérant
SCI VILLEBON 504	Gérant
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 GANTRAM	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

## D. Délégations de pouvoir ou de compétence

Nous vous informons qu'aucune délégation de pouvoir ou de compétence n'a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour des augmentations de capital au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

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

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK ISLE D'ABEAU pour un montant maximum de 1.983.202 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK LIMONEST pour un montant maximum de 1.798.325 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK MARSEILLE pour un montant maximum de 1.579.867 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK VITROLLES pour un montant maximum de 4.235.542 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l. pour un montant maximum de 22.000.000 euros en principal.
- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST HOLDCO 2 S.à r.l. pour un montant maximum de 50.000.000 euros en principal.

Le Conseil d'administration de la Société a approuvé la conclusion des dites conventions en date du 20 avril 2020.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société OPPCI DYLAN pour un montant maximum de 75.000.000 euros en principal.

D'autre part, nous vous informons qu'une convention de prêt sous forme d'avances en compte courant d'associés non rémunérée a été conclue en date du 27 juillet 2020 entre OPCIMMO d'une part en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros

Le Conseil en date du 27 avril 2021 a constaté que cette convention qui a pour objet de permettre la réalisation des différents projets immobiliers de la Société est conforme à l'intérêt social mais n'a pas été soumise à l'autorisation du Conseil préalablement à sa conclusion pour des raisons matérielles.

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

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64 224 000,00 d'euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75 000 000,00 d'euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 90 182 400,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29 845 000 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000,00 euros ;
- Convention d'avance en compte courant non rémunéré conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolee Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros.

Le Conseil d'administration en date du 27 avril 2021 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du code de commerce modifiés par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

## IX. ARRÊTÉ ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2020 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

### A. Commentaire des comptes sociaux d'OPCIMMO

Au 31 décembre 2020, la crise sanitaire a inévitablement affecté le dynamisme du marché immobilier. Dans ce contexte, OPCIMMO a cependant su poursuivre de façon raisonnée, et avec une sélection d'actifs respectant des fondamentaux pérennes, ses investissements en France (57,34 % du patrimoine immobilier au 31/12/2020) et dans le reste de l'Europe. La recherche de diversification tant sectorielle que géographique constitue toujours un axe de développement.

En phase avec les pratiques du marché de l'investissement immobilier en Europe de ces dernières années, OPCIMMO en 2020 détient majoritairement son patrimoine immobilier via des sociétés filiales ou des participations.

Sur ces bases :

- Les produits immobiliers directs (ou revenus locatifs augmentés des charges refacturées) s'établissent à 19 027 K€ soit une hausse de 10,27 % par rapport à l'année 2019.
- Les produits financiers sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations détenues s'élèvent à 170 579 K€ en progression de 98,12 % par rapport à l'année 2019.

Par ailleurs, les actifs de l'OPCI sont constitués pour partie d'actifs financiers placés dans des foncières cotées (5,17 %), des produits obligataires (29,73 %) et des liquidités (10,35 %).

Les produits financiers en résultant se décomposent respectivement comme suit : dividendes sur actions : 9 640 K€, revenus sur obligations et sur les placements liquides : 19 261 K€.

Les autres produits sur actifs à caractère immobilier (55 030 K€) concernent pour l'essentiel les intérêts sur avances en compte courant (46 175 K€) dont la contrepartie est neutralisée dans les comptes consolidés de l'OPCI.

Les charges immobilières directes s'établissent à 8 503 K€ sur l'année 2020.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 99 656 K€ sur l'année 2020 et représentent 1,16 % de l'actif net moyen au 31/12/2020. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la société de gestion pour un montant de 91 438 K€ soit 1,07 % du même actif net. Le résultat net au sens de l'Art L214-51 s'établit à 154 133 K€.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs (- 98 262 K€) relatifs aux actifs financiers et comptes de régularisation (- 520 K€), le résultat net de l'exercice s'établit à 55 350 K€.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 8 605 063 K€ en légère progression (8 437 894 K€ soit +1,98 %) comparé à 2019.

### B. Proposition d'affectation du résultat

La proposition d'affectation du résultat soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire serait d'affecter le résultat distribuable de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 55 350 380,05 euros, soit environ 0,77 € par part. Le bénéfice distribuable de l'exercice se décompose de la manière suivante :

- Résultat net : 154 133 042,93 euros,
  - Report à nouveau, comptes de régularisations et résultat sur cession d'actifs : - 25 935 000,09 euros,
- Soit un bénéfice distribuable de 128 198 042,84 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	154 133 042,93	103 445 926,75	28 061 513,56	14 058 711,33	336 245,29	7 342 832,47	887 813,53
Régularisation du résultat net	271 930,44	564 386,09	-15 465,74	-68 116,87	-6 899,99	-112 438,00	-89 535,05
Résultat sur cession d'actif	-98 262 314,46	-65 625 702,20	-17 958 492,42	-8 996 225,17	-224 356,10	-4 811 490,77	-646 047,80
Régularisation des cessions d'actif	-792 278,86	-1 098 856,31	-32 215,87	23 162,28	12 709,10	172 251,18	130 670,76
Résultat distribuable de l'exercice	55 350 380,05	37 285 754,33	10 055 339,53	5 017 531,57	117 698,30	2 591 154,88	282 901,44
Report à nouveau	72 847 662,79	49 106 970,96	13 232 343,37	6 520 433,09	158 259,52	3 425 223,79	404 432,06
somme distribuable	128 198 042,84	86 392 725,29	23 287 682,90	11 537 964,66	275 957,82	6 016 378,67	687 333,50

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 50 667 868,47 euros (soit respectivement un montant de 0,70 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 1,75 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 700,80 euros pour la part OPCIMMO I)<sup>(\*)</sup>.
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 77 530 174,37 €, au poste report à nouveau.

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

Distribution par part et par an	2019	2018	2017	2016	2015
PREM OPCIMMO	0,70	0,17	1	2,15	2,2
LCL OPCIMMO	0,70	0,17	1	2,15	2,2
OPCIMMO P	0,70	0,17	1	2,15	2,2
OPCIMMO VIE	1,75	0,43	2,5	5,38	5,5
SG OPCIMMO (**)	0,70	0,17	1	2,15	165,55
OPCIMMO I	700,80	170,20	1001,14	2155,05	2200

(\*) Pour 2020, le montant total de la distribution est calculé sur la base du nombre de parts au 15/03/2021. Il sera ajusté selon le nombre de part en vigueur au jour de la distribution.

(\*\*) Division du nominal par 100 en février 2016.

## C. Bilan au 31 décembre 2020 en Euros - Actif

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>5 021 947 741,12</b>	<b>4 763 540 776,97</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	393 750 235,65	345 911 936,28
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	1 287 461 454,95	1 284 218 072,40
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	1 108 021 742,29	1 235 292 687,70
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	427 878 072,82	372 580 546,95
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	341 076 575,54	276 153 581,67
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(2)</sup>	1 463 759 659,87	1 249 383 951,97
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>3 456 956 554,87</b>	<b>3 350 199 302,85</b>
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	1 360 049 814,95
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	3 456 956 554,87	1 987 134 427,90
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	3 015 060,00
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	<b>199 836 335,60</b>	<b>299 544 654,75</b>
<b>Créances locataires</b>	<b>1 973 197,73</b>	<b>1 405 443,70</b>
<b>Autres créances</b>	<b>221 645 714,57</b>	<b>201 093 615,30</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>42 940 604,37</b>	<b>281 279 074,62</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>8 945 300 148,26</b>	<b>8 897 062 868,19</b>

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

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

## D. Bilan au 31 décembre 2020 en Euros - Passif

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>8 605 062 726,45</b>	<b>8 437 894 682,05</b>
Capital	8 476 864 683,61	8 319 003 595,99
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	72 847 662,79	12 420 307,10
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	55 350 380,05	106 470 778,96
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
<b>Provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>16 887 686,61</b>
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	16 887 686,61
<b>Dettes</b>	<b>340 237 421,81</b>	<b>442 280 499,53</b>
Dettes envers les établissements de crédit	58 429 395,86	53 052 381,48
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	202 539 530,74	302 417 891,59
Dépôts de garantie reçus	1 954 464,70	2 129 571,89
Autres dettes d'exploitation	77 314 030,51	84 680 654,57
<b>Total du passif</b>	<b>8 945 300 148,26</b>	<b>8 897 062 868,19</b>

(1) Y compris comptes de régularisation.

## E. Compte de résultat au 31 décembre 2020 en Euros

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	19 027 033,32	17 273 747,28
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	180 218 961,74	97 618 529,09
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	55 029 771,37	43 819 950,91
<b>Total I</b>	<b>254 275 766,43</b>	<b>158 712 227,28</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	8 502 848,02	8 274 734,42
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	671 000,00	700 075,26
<b>Total II</b>	<b>9 173 848,02</b>	<b>8 974 809,68</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>		
	<b>245 101 918,41</b>	<b>149 737 417,60</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	19 260 629,45	21 000 819,38
Autres produits financiers	0,00	579 917,65
<b>Total III</b>	<b>19 260 629,45</b>	<b>21 580 737,03</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	10 548 022,00	2 848 439,44
Autres charges financières	25 322,21	210 578,45
<b>Total IV</b>	<b>10 573 344,21</b>	<b>3 059 017,89</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>		
	<b>8 687 285,24</b>	<b>18 521 719,14</b>
Autres produits (V)		
	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)		
	99 656 160,72	83 237 012,05
Autres charges (VII)		
		0,00
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>154 133 042,93</b>	<b>85 022 124,69</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	20 344 319,67	56 614 964,62
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	46 310 859,64	60 185 088,16
<b>Total VIII</b>	<b>66 655 179,31</b>	<b>116 800 052,78</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	85 214 127,18	44 008 851,29
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	79 703 366,59	52 143 510,37
<b>Total IX</b>	<b>164 917 493,77</b>	<b>96 152 361,66</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>		
	<b>-98 262 314,46</b>	<b>20 647 691,12</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>		
	<b>55 870 728,47</b>	<b>105 669 815,81</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>		
	<b>-520 348,42</b>	<b>800 963,15</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>55 350 380,05</b>	<b>106 470 778,96</b>

## ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### A. Règles et méthodes comptables

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

Les comptes annuels au 31 décembre 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 exclus

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

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

L'OPCI clôture son neuvième exercice qui court du 01/01/20 au 31/12/20.

#### 1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

##### 1-1 Actifs Immobiliers

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers et pour les titres de sociétés immobilières détenues a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

Les avances en comptes courants sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période.

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

## **1-2 Actifs Financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Endettement**

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

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

## **3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures**

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

## 4. Les commissions

### 4-1 Les commissions de souscription

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

## 5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

## 6. Provisions pour charges

La provision est constituée afin de prendre en compte les frais engagés concernant les acquisitions conclues en 2020. Ces frais ont été couverts partiellement par la commission de souscription collectée sur l'année 2020.

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

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

		31/12/2020	31/12/2019
Actif net en début d'exercice	+	8 437 894 682,05	7 502 912 700,18
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	581 874 286,59	735 889 362,83
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	113 213 662,13	69 542 605,35
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	3 391 312,65	2 864 053,27
Différences de change	+/-	3 205 023,78	-13 366 894,90
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-280 650 519,67	+ 146 243 265,42
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		3 560 198,16	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		-284 210 717,83	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-26 156 051,86	+ 62 218 215,34
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		7 835 253,77	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		-33 991 305,63	
Distribution de l'exercice précédent	-	50 370 448,13	11 171 591,49
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	55 870 728,47	105 669 815,81
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs	-	0,00	0,00
Autres éléments*	+/-	0,00	-18 093 532,52
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>=</b>	<b>8 605 062 726,45</b>	<b>8 437 894 682,05</b>

\*Autres éléments au 31-12-2019 : Concerne la TUP Colprop

## C. Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Frais
• Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
• Terrains et constructions	295 750 000,00	-	31 982 512,25	-	77 441 244,38	393 750 235,65	16 845 160,90
• Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-	-
• Autres droits réels	-	-	-	-	-	-	-
• Immeubles en cours de construction	50 161 936,28	-	-	-50 161 936,28	-	-	-
• Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>345 911 936,28</b>	<b>-</b>	<b>31 982 512,25</b>	<b>-50 161 936,28</b>	<b>77 441 244,38</b>	<b>393 750 235,65</b>	<b>16 845 160,90</b>

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

	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	1 284 218 072,40	6 116 385,00	132 054 626,90	-122 694 859,35	1 287 461 454,95	19 973 655,11
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	1 235 292 687,70	23 741 564,31	16 026 655,00	-119 556 036,10	1 108 021 742,29	50 969 466,02
<b>Total</b>	<b>2 519 510 760,10</b>	<b>29 857 949,31</b>	<b>148 081 281,90</b>	<b>- 242 250 895,45</b>	<b>2 395 483 197,24</b>	<b>70 943 121,13</b>

### 3. Autres actifs à caractère immobilier

- fonds de roulement :	26 849,11
- avances en comptes courant :	1 463 732 810,76

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

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
T27	A0000869	19 992 319,86	SCI HOLD CRYSTAL	20 033 383,54	EUR	0,23%
T27	A0000796	14 571 619,99	IIH 3 - WIGGUM JUN	14 739 193,62	EUR	0,17%
T27	A0000800	18 094 800,00	IIH 3 - POGBA SENIOR	18 127 169,59	EUR	0,21%
T27	A0000801	13 160 834,76	IIH 3 -AMM K2 Junior	13 312 184,36	EUR	0,15%
T27	A0000806	1 945 259,00	IIH 2 - QBC JUNIOR2	2 034 254,60	EUR	0,02%
T27	FDSROU	26 849,11	Fonds de roulement	26 849,11	EUR	0,00%
T27	A0000932	206 550,00	IIH2 -Immo Austria 3	206 810,31	EUR	0,00%
T27	A0000836	12 305 400,00	STE HOTELIERE TOUR E	12 305 400,00	EUR	0,14%
T27	A0000783	2 170 087,67	NW LIMONEST	2 213 846,15	EUR	0,03%
T27	A0000871	55 878 283,60	JOLIETTE BATIMENTS	58 104 872,47	EUR	0,68%
T27	A0000876	42 181 142,23	IIH 88 NORTH 1&2	42 504 530,99	EUR	0,49%
T27	A0000879	26 072 206,15	SCI EVI DANCE II	26 072 206,15	EUR	0,30%
T27	A0000888	18 870 000,00	IIH 3 - THE CLOUD	18 870 000,00	EUR	0,22%
T27	A0000918	77 700 000,00	IIH 3 - ALMUDENA	82 751 361,11	EUR	0,96%
T27	A0000931	24 298 100,00	IIH2 - IA Solaris	24 328 722,26	EUR	0,28%
T27	A0000812	66 906 087,74	IIH 2 - PETRUSSE	68 590 994,27	EUR	0,80%
T27	A0000637	22 531 689,00	IIH1 - BOC Frankfurt	22 767 301,82	EUR	0,26%
T27	A0000343	12 909 465,00	IIH1 - SILIZIUM	13 057 923,85	EUR	0,15%
T27	A0000401	38 914 046,51	IIH1 - Square 41	38 991 874,60	EUR	0,45%
T27	A0000416	116 586 773,38	COLISEE PROPCO	118 056 086,14	EUR	1,37%
T27	A0000455	24 600 010,89	IMMO GERMANY NORD 1	24 961 323,55	EUR	0,29%
T27	A0000502	1,00	COLPROP SAS	1,00	EUR	0,00%
T27	A0000537	14 471 250,00	OMEGA 16	14 471 250,00	EUR	0,17%
T27	A0000794	47 979 175,08	IIH 3 - ATRIUM	57 690 293,39	EUR	0,67%
T27	A0000630	13 047 750,00	IMMO INVEST REALTINI	13 214 471,25	EUR	0,15%
T27	A0000784	5 105 513,90	NW VITROLLES	5 915 682,02	EUR	0,07%
T27	A0000641	23 051 689,99	IIH1 - Knopfle	23 408 268,64	EUR	0,27%
T27	A0000653	20 363 034,45	IIH3 - DE ROTTERDAM	20 714 296,79	EUR	0,24%
T27	A0000655	4 621,00	SCI SEO	4 621,00	EUR	0,00%
T27	A0000781	2 392 565,58	NW ISLE D'ABEAU	2 773 802,88	EUR	0,03%
T27	A0000782	2 058 184,01	NW MARSEILLE	2 099 686,02	EUR	0,02%
T27	A0000807	42 500 000,00	IIH 2 - QBC - SENIOR	42 652 055,56	EUR	0,50%
T27	A0000622	615 433,72	SCI UBERSEERING	615 433,72	EUR	0,01%
T27	A0001176	-	ROOTALI - ITR MAI	21 364,23	EUR	0,00%
T27	A0001155	3 145 266,91	IIH2-OLD-UK-0.05%	3 153 328,92	EUR	0,04%

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
T27	A0001157	786 507,93	IIH2-OLD ITR-FINLAND	786 507,93	EUR	0,01%
T27	A0001160	32 215,38	IIH2-OLD ITR-GERMANY	32 215,38	EUR	0,00%
T27	A0001162	277 133,31	IIH2-OLD ITR-NETHERL	277 133,31	EUR	0,00%
T27	A0001166	853 167,39	IIH2-OLD-AUST1-ITR	853 167,39	EUR	0,01%
T27	A0001167	480 524,10	IIH2-OLD-AUST2-ITR	480 524,10	EUR	0,01%
T27	A0001152	2 747 336,58	IIH2-OLD-AUST2-0.05%	2 750 847,07	EUR	0,03%
T27	A0001174	-	ROTALI-ITR FEVRIER	21 838,99	EUR	0,00%
T27	A0001179	10 027 955,62	IIH5 - BBW1&2	10 082 081,59	EUR	0,12%
T27	A0000952	62 314 689,95	PRAHA CITY	65 741 997,90	EUR	0,76%
T27	A0001181	22 946 612,00	SCI AMR	22 952 578,12	EUR	0,27%
T27	A0000804	30 475 723,00	IIH 2 - QBC JUNIOR	31 268 091,80	EUR	0,36%
T27	A0001185	53 667 796,00	OPPCI DYLAN	53 799 455,22	EUR	0,63%
T27	A0001188	16 500 000,00	MAXMOORE B.V.	16 626 115,59	EUR	0,19%
T27	A0001191	87 700 000,00	IIH3 ? Grand Central	87 903 902,50	EUR	1,02%
T27	A0001168	1 180 200,64	IIH2-OLD-UK-ITR	1 180 200,64	EUR	0,01%
T27	A0001077	19 103 556,10	SCI MAHAJUNGA	19 199 073,88	EUR	0,22%
T27	A0001016	52 962 895,89	IIH 5 - INK HOTEL	55 077 063,91	EUR	0,64%
T27	A0001020	122 058 001,83	IIH 5 - TOP 3	124 363 115,60	EUR	1,45%
T27	A0001044	6 069 678,06	SCI ANTONY	6 106 595,19	EUR	0,07%
T27	A0001047	4 074 663,21	SCI CERGY	4 099 446,22	EUR	0,05%
T27	A0001048	6 373 678,64	SCI VILLEBON	6 412 444,77	EUR	0,07%
T27	A0001150	2 535 011,28	IIH2-OLD-AUST1-0.05%	2 538 250,46	EUR	0,03%
T27	A0001067	-	SCI TOUR HEKLA	18 833,31	EUR	0,00%
T27	A0001080	36 632 782,01	SCI AREELI	36 707 064,67	EUR	0,43%
T27	A0001095	46 121 000,00	SCI ROTALI B.V.	46 319 576,53	EUR	0,54%
T27	A0001101	177 342,00	SAS IMMOMULTI	177 342,00	EUR	0,00%
T27	A0001104	21 891 750,00	IIH2 - IG Nord 1	21 919 339,60	EUR	0,25%
T27	A0001183	6 930 230,00	IIH5 - EPERA	6 930 230,00	EUR	0,08%
T27	A0001132	12 442 177,82	SCI JDL BATIMENT 3	12 563 686,27	EUR	0,15%
T27	A0001134	7 400 666,02	SCI JDL BATIMENT 4	7 471 930,81	EUR	0,09%
T27	A0001148	2 873 575,74	SCI WEST BRIDGE	2 873 575,74	EUR	0,03%
T27	A0001050	7 389 644,01	SCI EVRY	7 434 589,47	EUR	0,09%
T252	X16610SOCGEN	600 000,00	COLLAT CASH SOCGEN	600 000,00	EUR	0,01%
T252	X16610CACIB	750 000,00	COLLAT CASH CACIB	750 000,00	EUR	0,01%
T252	X16610STATE	-920 000,00	COLLAT CASH STATE ST	-920 000,00	EUR	-0,01%
39	XFCS00XOSM08	750,00	TIKEHAU ITALY RETAIL	7 436 902,50	EUR	0,09%
39	FRO011099381	31 012,00	OPCI FRCH WHOLESALE	34 701 972,12	EUR	0,40%

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
39	XFCS00XOK858	26 834 192,00	ALBA REAL ESTATE SCS	42 156 515,63	EUR	0,49%
35	FR0010816439	906,26	BFT CREDIT 6 M ISR I	95 061 710,97	EUR	1,10%
35	FR0000291239	628,00	CPR CASH -P-	13 936 959,08	EUR	0,16%
35	FR0007435920	2,16	AMUNDI-CSH IN-IC	468 237,40	EUR	0,01%
35	FR0010796433	497,75	BFT CRED 12 M ISR IC	132 182 744,13	EUR	1,54%
35	FR0010934042	2 322,81	CPR OBLIG 12M.I 3D	246 304 202,91	EUR	2,86%
35	FR0010979278	2 715,41	CPR MONETAIRE ESG I	55 526 523,34	EUR	0,65%
35	FR0011088657	3 653,81	AMU ULTRA SHTE B I-C	370 592 698,51	EUR	4,31%
35	FR0013215803	2 012,21	CPR OBLIG 6 MOIS I	200 027 539,33	EUR	2,32%
35	FR0013382421	431,00	AMUNDI STAR PART IC	43 430 245,13	EUR	0,50%
35	IT0005278640	8 600,00	NEXUS 2 B	202 769 260,60	EUR	2,36%
35	LU2033258943	200 000,00	AM-B W HI 24-REURC	10 136 000,00	EUR	0,12%
35	FR0010599399	662 192,74	BFT AUREUS - I C	71 220 014,08	EUR	0,83%
34	FR0007032990	44 970,13	AMUNDI 6 M I	999 266 801,63	EUR	11,61%
34	FR0013095312	35 994,17	AMUNDI CASH CORP I2C	356 112 854,35	EUR	4,14%
34	FR0013016615	17 109,69	AM CASH INST SRI I2	169 149 335,54	EUR	1,97%
34	FR0013016607	17 995,30	AMUNDI 3 M I2	178 053 080,53	EUR	2,07%
34	FR0011047513	24,00	SG MON.PL.E SI 3D	2 405,11	EUR	0,00%
34	FR0010830844	4 816,95	AMUNDI 12 M I	514 502 566,63	EUR	5,98%
34	FR0010251660	4,23	AM CASH CORP IC 3D	982 636,20	EUR	0,01%

## 5. Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires		
Créances locataires	1 936 943,18	1 405 443,70
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	283 823,87	0,00
Dépréciations des créances locataires	-247 569,32	0,00
<b>Total</b>	<b>1 973 197,73</b>	<b>1 405 443,70</b>

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2020
Dépréciations des créances locataires	0,00			247 569,32

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
Achat de devises à terme	6 091 467,25	0,00
Contrepartie des vente à terme de devises	193 744 868,35	299 544 654,75
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 481 455,94	850 653,36
Etat et autres collectivités	39 783 589,46	59 398 008,49
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	180 380 669,17	140 844 953,45
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>421 482 050,17</b>	<b>500 638 270,05</b>

## 6. Capitaux propres (en euros)

Décomposition du poste au bilan	31/12/2020	31/12/2019
Capital	8 476 864 683,61	8 319 003 595,99
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	72 198 642,67	11 839 687,66
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	649 020,12	580 619,44
Résultat de l'exercice	55 870 728,47	105 669 815,81
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-520 348,42	800 963,15
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
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>8 605 062 726,45</b>	<b>8 437 894 682,05</b>

## 7. Souscriptions et Rachats

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

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	4 622 608,69	560 691 242,58	21 183 044,01
Rachats réalisés	830 189,75	113 213 662,13	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>3 792 418,93</b>	<b>447 477 580,45</b>	<b>21 183 044,01</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

### b) Part Prem OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	3 105 182,03	375 867 596,55	13 418 772,42
Rachats réalisés	187 615,20	22 432 806,53	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>2 917 566,83</b>	<b>353 434 790,02</b>	<b>13 418 772,42</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

### c) Part LCL OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	635 663,10	77 423 795,44	2 708 882,54
Rachats réalisés	54 930,63	6 574 147,46	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>580 732,47</b>	<b>70 849 647,98</b>	<b>2 708 882,54</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

### d) Part OPCIMMO P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	788 587,77	95 475 408,69	3 341 637,81
Rachats réalisés	408 392,13	48 837 482,26	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>380 195,65</b>	<b>46 637 926,43</b>	<b>3 341 637,81</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

e) Part OPCIMMO VIE

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	2 845,19	854 382,61	29 903,38
Rachats réalisés	7 924,40	2 371 006,35	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-5 079,21</b>	<b>-1 516 623,74</b>	<b>29 903,38</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

f) Part SG OPCIMMO

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	90 330,59	11 070 059,29	387 452,19
Rachats réalisés	171 222,32	20 539 087,92	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-80 891,72</b>	<b>-9 469 028,63</b>	<b>387 452,19</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

g) Part OPCIMMO I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	
Rachats réalisés	105,08	12 459 131,61	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-105,08</b>	<b>-12 459 131,61</b>	<b>0,00</b>
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

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

FR0011063353	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>Prem OPCIMMO</b>					
Actif Net	5 798 895 241,16	5 632 627,85	4 886 755,00	4 174 721,00	2 958 513,00
Nombre de parts	48 948 040,57	46 030 473,74	41 541 959,00	35 627 325,00	25 834 999,00
Valeur liquidative	118,47	122,36	117,63	117,17	114,51
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2020	0,70	0,17	1,00	2,15
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	-	1,54	0,18	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	0,18	0,17	0,17	0,17

FR0011066794	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>LCL OPCIMMO</b>					
Actif Net	1 562 657 731,47	1 543 001,83	1 449 896,00	1 310 771,00	945 222,00
Nombre de parts	13 191 114,96	12 610 382,49	12 326 157,88	11 186 903,00	8 254 595,00
Valeur liquidative	118,46	122,35	117,62	117,17	114,50
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2020	0,70	0,17	1,00	2,15
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	-	1,54	0,17	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	0,18	0,17	0,17	0,17

FR0011066802	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>OPCIMMO P</b>					
Actif Net	779 582 095,09	758 705,36	681 311,00	599 172,00	402 975,00
Nombre de parts	6 580 837,51	6 200 641,86	5 792 129,42	5 113 715,00	3 519 181,00
Valeur liquidative	118,46	122,35	117,62	117,16	114,50
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2020	0,70	0,17	1,00	2,15
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	-	1,54	0,17	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	0,18	0,17	0,17	0,17

<b>FRO011066778</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>OPCIMMO VIE</b>					
Actif Net	18 271 231,62	20 427,49	21 015,00	19 972,00	11 832,00
Nombre de parts	61 629,23	66 708,44	71 386,22	68 109,00	41 290,00
Valeur liquidative	296,47	306,22	294,38	293,23	286,57
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2020	1,75	0,43	2,50	5,38
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	-	3,86	0,44	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	0,45	0,43	0,43	0,41

<b>FRO011066091</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>SG OPCIMMO</b>					
Actif Net	401 696 868,28	424 853,91	407 880,00	310 751,00	59 639,00
Nombre de parts	3 370 207,12	3 451 098,85	3 446 536,00	2 636 062,00	517 680,00
Valeur liquidative	119,19	123,10	118,34	117,88	115,20
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2020	0,70	0,17	1,00	2,15
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	-	1,55	0,17	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	0,17	0,17	0,16	0,16

<b>FRO011066760</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>OPCIMMO I</b>					
Actif Net	43 959 558,83	58 278,24	56 024,00	49 061,00	114,00
Nombre de parts	370,64	475,72	476,00	418,00	1,00
Valeur liquidative	118 604,36	122 505,71	117 767,96	117 310,01	114 645,23
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	En attente de l'affectation du résultat définitif 2020	700,80	170,20	1 001,14	2 155,05
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat unitaire	-	1 545,80	240,89	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire (comptes de régularisation inclus)	-	246,17	246,17	172,35	162,09

## 9. Dettes décomposition des dettes (en euros)

Décomposition du poste au bilan	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	53 490 526,67	52 990 940,68
Concours bancaires courants	4 938 869,19	61 440,80
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>58 429 395,86</b>	<b>53 052 381,48</b>
<b>Total des autres emprunts</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>1 954 464,70</b>	<b>2 129 571,89</b>
Ventes à terme de devises	196 566 530,74	302 417 891,59
Contrepartie des achats à terme de devises	5 973 000,00	0,00
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>	<b>202 539 530,74</b>	<b>302 417 891,59</b>
Locataires créditeurs	12 349,26	333 048,46
Fournisseurs et comptes rattachés	1 517 999,76	837 733,20
Etat et autres collectivités	34 885 916,42	27 535 031,77
Charges refacturées	0,00	0,00
Autres créditeurs	40 499 191,99	55 974 841,14
Produits constatés d'avance	398 573,08	0,00
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>77 314 030,51</b>	<b>84 680 654,57</b>

### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables		53 490 526,67		53 490 526,67
Emprunts "in fine"				0,00
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0,00
Emprunts "in fine"				0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>53 490 526,67</b>	<b>0,00</b>	<b>53 490 526,67</b>

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts immobiliers	53 490 526,67	52 990 940,68
Autres emprunts	0,00	0,00

## 10. Détail des provisions pour charges

Néant.

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

Produits immobiliers	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	15 785 206,62	14 124 357,87
Charges facturées	3 240 526,70	3 052 360,21
Autres revenus immobiliers	1 300,00	97 029,20
<b>Total</b>	<b>19 027 033,32</b>	<b>17 273 747,28</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2020	31/12/2019
Dividendes SAS / SCPI	170 578 978,60	86 096 899,34
Dividendes Actions	9 639 983,14	11 521 629,75
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>180 218 961,74</b>	<b>97 618 529,09</b>

Charges immobilières	31/12/2020	31/12/2019
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 213 143,64	1 864 492,50
Charges d'entretien courant	2 851 019,89	492 053,66
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	851 059,99	1 090 709,34
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	2 150 137,65	4 827 478,92
• Pertes sur créances irrécouvrables	295 287,75	3 058 874,86
• Taxes diverses	657 871,88	1 255 592,31
• Honoraires ADB	83 666,75	22 093,07
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	533 529,93	129 528,94
• Primes d'assurance	5 778,71	5 243,96
• Impôts fonciers non récupérés	0,00	0,00
• Honoraires d'expert immobilier	0,00	0,00
• Frais d'huissiers	0,00	0,00
• Honoraires de commercialisation	0,00	0,00
• Charges locatives sur locaux vacants	204 019,94	115 846,27
• Autres charges immobilières	0,00	133 000,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	457 404,71	107 299,51
• 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	350 064,85	0,00
<b>Total</b>	<b>8 502 848,02</b>	<b>8 274 734,42</b>

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts des avances en comptes courant	46 175 207,70	43 093 015,09
Autres produits	8 854 563,67	726 935,82
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts sur emprunts immobiliers	671 000,00	700 075,26
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

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

<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Produits sur dépôts	49 888,21	922 983,10
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	11 960 202,19	16 893 441,78
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	6 802 600,00	3 182 000,00
Opérations temporaires sur titres	197 939,05	2 394,50
Contrats financiers	250 000,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	579 917,65
<b>Total</b>	<b>19 260 629,45</b>	<b>21 580 737,03</b>

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	108 909,30	47 738,25
Instruments financiers à terme	9 722 253,45	2 868 461,25
Dettes financières	716 859,25	-67 760,06
Autres charges financières	25 322,21	210 578,45
<b>Total</b>	<b>10 573 344,21</b>	<b>3 059 017,89</b>

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

<b>Autres charges</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Frais bancaire	0,00	0,00
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,00	0,00
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

### 13. Frais de gestion

#### a) Les frais de fonctionnement

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

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Commission société de gestion	91 417 856,17	76 712 711,92
Commission administrative	1 669 743,75	1 604 895,88
Commission dépositaire	2 917 778,21	2 307 241,09
Honoraires commissaire aux comptes	355 581,00	240 339,92
Honoraires experts immobiliers	821 040,00	424 457,47
Redevance AMF	71 722,00	117 803,00
Frais publicité et annonce	129 056,94	48 065,40
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	838 367,76	656 174,78
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	941 890,38	634 256,61
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assemblées	0,00	0,00
Frais divers	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	0,00	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	493 124,51	491 065,98
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>99 656 160,72</b>	<b>83 237 012,05</b>

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent :

- 1,16 % de l'actif net moyen au 31/12/2020,
- 1,05 % de l'actif net moyen au 31/12/2019.

#### b) Les frais de gestion variables

Non concerné.

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

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2020	Résultat de cession 31/12/2019
Terrains nus				7 667 628,15
Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00	
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	-	-
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 667 628,15</b>
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,31
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa)	10 958 811,09	0,00	10 958 811,09	10 102 252,19
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4° alinéa)	9 385 508,58	85 214 127,18	-75 828 618,60	-5 163 767,32
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
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>20 344 319,67</b>	<b>85 214 127,18</b>	<b>- 64 869 807,51</b>	<b>4 938 485,18</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>20 344 319,67</b>	<b>85 214 127,18</b>	<b>- 64 869 807,51</b>	<b>12 606 113,33</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>46 310 859,64</b>	<b>79 703 366,59</b>	<b>-33 392 506,95</b>	<b>8 041 577,79</b>
<b>Total</b>	<b>66 655 179,31</b>	<b>164 917 493,77</b>	<b>- 98 262 314,46</b>	<b>20 647 691,12</b>

## 15. Engagements reçus et donnés

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

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

### PREM OPCIMMO

<b>PART D1 FRO011063353</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Résultat net	103 445 926,75	56 462 487,21
Régularisation du résultat net	564 386,09	1 403 667,38
Résultat sur cession d'actifs	-65 625 702,20	13 944 874,54
Régularisation des cessions d'actifs	-1 098 856,31	-737 579,50
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>37 285 754,33</b>	<b>71 073 449,63</b>
Report des résultats nets	48 246 920,68	7 797 356,40
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	860 050,28	494 984,69
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>49 106 970,96</b>	<b>8 292 341,09</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>86 392 725,29</b>	<b>79 365 790,72</b>
Distribution	-	33 663 541,62
Report des résultats nets antérieurs	-	45 702 249,10
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Incorporation au capital	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>						

## LCL OPCIMMO

<b>PART D2 FRO011066794</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Résultat net	28 061 513,56	15 744 688,70
Régularisation du résultat net	- 15 465,74	100 897,66
Résultat sur cession d'actifs	- 17 958 492,42	3 675 187,58
Régularisation des cessions d'actifs	- 32 215,87	- 50 916,16
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>10 055 339,53</b>	<b>19 469 857,78</b>
Report des résultats nets	13 199 371,85	2 231 092,74
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	32 971,52	40 377,44
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>13 232 343,37</b>	<b>2 271 470,18</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>23 287 682,90</b>	<b>21 741 327,96</b>
Distribution	-	9 210 772,32
Report des résultats nets antérieurs	-	12 530 555,64
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	
Incorporation au capital	-	
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>21 741 327,96</b>

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>						

## OPCIMMO P

PART D3 FR0011066802	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	14 058 711,33	7 637 146,72
Régularisation du résultat net	- 68 116,87	156 824,69
Résultat sur cession d'actifs	- 8 996 225,17	1 846 973,86
Régularisation des cessions d'actifs	23 162,28	- 67 473,00
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>5 017 531,57</b>	<b>9 573 472,27</b>
Report des résultats nets	6 528 209,97	1 068 476,16
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 7 776,88	48 417,95
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>6 520 433,09</b>	<b>1 116 894,11</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>11 537 964,66</b>	<b>10 690 366,38</b>
Distribution	-	4 612 080,51
Report des résultats nets antérieurs	-	6 078 285,87
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	
Incorporation au capital	-	
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>10 690 366,38</b>

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>						

## OPCIMMO VIE

<b>PART D4 FR0011066778</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Résultat net	336 245,29	213 956,13
Régularisation du résultat net	- 6 899,99	- 4 352,66
Résultat sur cession d'actifs	- 224 356,10	46 893,50
Régularisation des cessions d'actifs	12 709,10	1 260,72
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>117 698,30</b>	<b>257 757,69</b>
Report des résultats nets	165 924,67	30 827,28
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 7 665,15	- 1 061,28
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>158 259,52</b>	<b>29 766,00</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>275 957,82</b>	<b>287 523,69</b>
Distribution	-	113 074,84
Report des résultats nets antérieurs	-	174 448,85
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	
Incorporation au capital	-	
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>287 523,69</b>

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>						

## SG OPCIMMO

PART D5 FR0011066091	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	7 342 832,47	4 365 471,19
Régularisation du résultat net	- 112 438,00	- 3 339,04
Résultat sur cession d'actifs	- 4 811 490,77	996 771,72
Régularisation des cessions d'actifs	172 251,18	1 973,06
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>2 591 154,88</b>	<b>5 360 876,93</b>
Report des résultats nets	3 539 125,09	594 825,76
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 113 901,30	- 2 099,36
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>3 425 223,79</b>	<b>592 726,40</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>6 016 378,67</b>	<b>5 953 603,33</b>
Distribution	-	2 437 595,25
Report des résultats nets antérieurs	-	3 516 008,08
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	
Incorporation au capital	-	
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>5 953 603,33</b>

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>						

**OCPIMMO I**

<b>PART D6 FR0011066760</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Résultat net	887 813,53	598 374,74
Régularisation du résultat net	- 89 535,05	-
Résultat sur cession d'actifs	- 646 047,80	136 989,92
Régularisation des cessions d'actifs	130 670,76	
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>282 901,44</b>	<b>735 364,66</b>
Report des résultats nets	519 090,41	117 109,32
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 114 658,35	
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>404 432,06</b>	<b>117 109,32</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>687 333,50</b>	<b>852 473,98</b>
Distribution	-	333 383,56
Report des résultats nets antérieurs	-	519 090,42
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	
Incorporation au capital	-	
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>852 473,98</b>

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de Paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>						

## 17. Tableau des filiales et des participations

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
SH18	100,00%	100,00%	42 420 €	11 444 994 €	-18 105 801 €	Détention du fonds de commerce de l'hôtel Pullman Eiffel
SHTE	100,00%	100,00%	99 981 €	14 850 042 €	-273 746 €	Détention des murs de l'hôtel Pullman Eiffel
SCI AMR	24,73%	24,73%	148 552 811 €	8 934 371 €	-13 606 748 €	Détention de grandes surfaces en France
OPCI FWP	20,26%	6,53%	155 534 085 €	24 872 646 €	16 598 256 €	Détention de galeries commerciales en France
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	40,00%	40,00%	11 474 600 €	8 136 397 €	3 048 745 €	Détention de l'immeuble Atrium
SCI LALI	60,00%	60,00%	13 862 000 €	368 635 €	-1 309 895 €	En cours de dissolution après la cession d'un actif
SCI AI HELIOS MASSY	51,00%	51,00%	1 079 500 €	-327 710 €	-223 660 €	En cours de dissolution après la cession d'un actif
SCI OMEGA 16	25,00%	25,00%	78 800 000 €	6 324 570 €	-1 594 509 €	Détention de l'immeuble ORA
SCI MPA	25,00%	25,00%	13 000 000 €	10 533 325 €	5 444 837 €	Détention de l'immeuble Ancelle
SAS IMMOCCARE	24,24%	24,24%	251 564 775 €	47 794 788 €	36 372 637 €	Détention d'un portefeuille de cliniques et établissements de santé
Colisée PropCo SAS	100,00%	100,00%	1 767 000 €	10 391 526 €	-13 340 237 €	Détention de l'immeuble Colisée III & IV
SCI SEO	50,00%	50,00%	51 817 600 €	36 582 534 €	17 698 439 €	Détention des immeubles Le Stadium, Tour Egée et Quai d'Orsay
Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSp	21,34%	21,34%	nc	nc	nc	Détention des commerces I PETALI
SCI Uberseering	50,00%	50,00%	11 068 000 €	8 076 476 €	1 709 179 €	Détention de l'immeuble Telekom Campus
SAS Red Park Gennevilliers	94,92%	94,92%	99 956 €	3 052 209 €	1 060 896 €	Détention du parc d'activités de Gennevilliers
SAS Red Park Marseille	94,84%	94,84%	103 093 €	1 217 810 €	131 630 €	Détention du parc d'activités de Marseille
SAS Red Park Vitrolles	94,76%	94,76%	258 829 €	1 622 318 €	-236 419 €	Détention du parc d'activités de Vitrolles
SAS Red Park Isle d'Abeau	94,85%	94,85%	126 705 €	1 174 523 €	101 903 €	Détention du parc d'activités de l'Isle d'Abeau
SAS Red Park Limonest	94,86%	94,86%	115 856 €	1 727 782 €	551 085 €	Détention du parc d'activités de Limonest
SCI Villiot 1	100,00%	100,00%	369 450 €	15 217 964 €	7 320 225 €	Détention de l'immeuble Vivacity
SCI Parc Avenue	45,00%	45,00%	11 393 000 €	7 134 769 €	3 303 652 €	Détention de l'immeuble Parc Avenue
SAS Joliette Bâtiments	50,00%	50,00%	581 406 €	10 297 896 €	-11 449 566 €	Détention de l'immeuble Les Docks
SCI Evi-Dance	23,50%	23,50%	11 403 000 €	3 472 603 €	-1 225 523 €	Détention de la VEFA Evidence
SCI HoLD	20,00%	20,00%	154 481 357 €	65 402 358 €	-84 993 475 €	Détention de l'immeuble Cœur Défense
SCI Hekla	44,00%	44,00%	26 075 000 €	0 €	-6 040 081 €	Détention de la VEFA Hekla
Rotali BV	100,00%	100,00%	100 €	4 424 990 €	19 584 €	Détention Allianz Tower Rotterdam
SCI Antony 501	47,00%	47,00%	3 726 891 €	4 813 904 €	133 618 €	Détention du parc d'activité Antony
SCI Cergy 502	47,00%	47,00%	1 470 720 €	2 509 384 €	133 617 €	Détention du parc d'activité Cergy
SCI Evry 503	47,00%	47,00%	3 047 637 €	5 311 427 €	843 656 €	Détention du parc d'activité Evry
SCI Villebon 504	47,00%	47,00%	4 349 802 €	5 698 072 €	189 099 €	Détention du parc d'activité Villebon
SCI ARELI	28,93%	50,00%	24 843 488 €	9 686 752 €	-7 905 813 €	Détention du portefeuille STAR
SCI LYON 1	18,00%	18,00%	15 216 050 €	8 985 268 €	-7 225 967 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI LYON 2	18,00%	18,00%	6 760 000 €	7 766 921 €	-7 122 919 €	Détention du Portefeuille TANGO
SAS White Knight Grolée Carnot	27,00%	27,00%	8 086 916 €	4 396 359 €	-3 164 557 €	Détention du Portefeuille TANGO
SCI West Bridge	19,42%	19,42%	12 188 420 €	3 338 702 €	-3 068 462 €	Détention de WestBridge
Nexus 2	100,00%	100,00%	210 700 000 €	5 139 465 €	-6 009 959 €	Détention de Corso Matteotti et Via del Corso
SCI JLD3	100,00%	0,00%	7 441 000 €	648 218 €	72 458 €	Détention de Jardin du lou 1
SCI JLD4	100,00%	0,00%	3 779 500 €	626 912 €	277 189 €	Détention de Jardin du lou 2
OPPCI Landy	100,00%	0,00%	6 594 369 €	660 511 €	-197 372 €	Détention de SCI George Landy
SCI George Landy	100,00%	0,00%	6 119 557 €	147 396 €	-1 140 217 €	Détention de l'immeuble Curve
Max & Moore BV	100,00%	0,00%	100 €	0 €	-193 977 €	Détention de l'immeuble Max & Moore
SAS Immomulti	100,00%	100,00%	1 000 €	0 €	-5 308 €	Détention de SAS Lyon
SAS Lyon	100,00%	100,00%	75 000 €	167 186 €	-199 039 €	Détention de meubles du portefeuille Tango
SCI MAHAJUNGA	8,00%	8,00%	16 052 860 €	42 817 089 €	-79 557 645 €	Détention de l'immeuble Majunga

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
<b>Immo Invest HoldCo</b>	100,00%	100,00%	9 648 201 €	10 245 537 €	2 938 981 €	Détention de Ennis S.A.R.L. Lux, BOC Frankfurt Management GMBH, Square 41 S.A.R.L., Silizium PopCo, North I S.A.R.L., North II S.A.R.L., Mosbach Immobilien Sàrl, Bad Mergentheim Immobilien Sàrl, Rotenburg Immobilien Sàrl, Bad Urach Immobilien Sàrl et REALITNI
BOC Frankfurt Management Sàrl	51,00%	51,00%	25 000 €	7 097 481 €	2 067 566 €	Détention de l'immeuble THA 50
Square 41 Sàrl	94,00%	94,90%	12 500 €	1 337 448 €	-3 201 231 €	Détention de l'immeuble Square 41
Silizium PropCo	51,00%	51,00%	478 350 €	2 341 437 €	-984 967 €	Détention de l'immeuble Silizium
North I Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500 €	1 554 €	-1 058 530 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
North II Sàrl	100,00%	100,00%	3 212 500 €	1 554 €	-1 056 981 €	Détention de Riesstrasse 16 GmbH
<i>Riesstrasse 16 GmbH</i>	94,90%	94,90%	20 000 €	9 677 675 €	2 961 113 €	Détention de l'immeuble 88 North
Mosbach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	212 099 €	1 126 819 €	-195 947 €	Détention de l'immeuble Mosbach
Bad Mergentheim Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	226 784 €	1 932 587 €	77 949 €	Détention de l'immeuble Bad Mergentheim
Rotenburg Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	350 262 €	940 261 €	-314 922 €	Détention de l'immeuble Rotenburg
Bad Urach Immobilien Sàrl	94,00%	94,00%	160 967 €	677 597 €	-79 517 €	Détention de l'immeuble Bad Urach
Realitni	19,45%	19,45%	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque, Realitni 1
<i>Realitni 1</i>	4,38%	4,38%	nc	nc	nc	Détention d'immeubles en République Tchèque
<b>SCS ALBA</b>	29,44%	36,53%	110 101 307 €	14 474 182 €	-5 569 000 €	Détention d'immeubles en Allemagne
<b>Immo Invest HoldCo 2</b>	100,00%	100,00%	21 581 097 €	15 123 323 €	-29 240 853 €	Détention de Immo Lux Espace Pétrusse S.A., Immo Germany, Immo UK, Immo Austria 1, Immo Austria 2, Immo Finland et Immo Netherlands, Immo Austria QBC Sarl, QBC Beta SP Immomangement GmbH
Immo Lux Espace Pétrusse S.A.	100,00%	100,00%	10 000 000 €	7 079 219 €	2 819 419 €	Détention de l'immeuble Espace Pétrusse
Immo Germany Nord 1 Sàrl	89,90%	90,00%	1 660 095 €	5 612 414 €	681 266 €	Détention de l'immeuble Nord 1
Immo Austria 3	100,00%	100,00%	12 000 €	0 €	-18 286 €	Détention de Immo Austria Solaris et KG Florido Tower
<i>Immo Austria Solaris</i>	100,00%	100,00%	12 500 €	233 393 €	206 807 €	Détention de KG Solaris
<i>KG Solaris /Solaris GmbH &amp; Co.KG</i>	100,00%	100,00%	100 010 €	1 725 776 €	955 318 €	Détention de l'immeuble Solaris
Immo Finland	100,00%	100,00%	12 500 €	0 €	-228 715 €	Détention de Kiintestö OY Duetto, Kiintestö OY Alberga B et Kiintestö OY Alberga C
Immo Austria QBC Sàrl	100,00%	100,00%	1 161 150 €	1 647 498 €	-79 315 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (94%)
QBC Beta SP Immomangement GmbH	100,00%	100,00%	35 000 €	86 666 €	-8 010 €	Détention de QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG (6%)
<i>QBC Immobilien GmbH &amp; Co Beta KG</i>	100,00%	100,00%	8 271 €	2 808 988 €	-950 061 €	Détention de l'immeuble QBC
<b>Immo Invest HoldCo 3</b>	100,00%	100,00%	2 776 600 €	9 865 665 €	-5 003 328 €	Détention de De Rotterdam, Wiggum Sarl, AMM Kapstadtring 2 Sàrl, Atrium Holding, Cloud Office Holding, Praha City Center SRO, Gerecore, Immo Germany Nord 1 et Almudena
De Rotterdam PropCo Lux	30,00%	30,00%	12 660 €	20 078 143 €	1 762 108 €	Détention de l'immeuble De Rotterdam
Wiggum Sàrl	51,00%	51,00%	12 500 €	7 022 140 €	1 655 850 €	Détention de l'immeuble Rocket Tower
AMM Kapstadtring 2 Sàrl	50,00%	50,00%	1 625 000 €	4 693 309 €	-281 293 €	Détention de l'immeuble Allianz
Atrium Holding BV	25,00%	25,00%	40 018 004 €	23 086 610 €	-2 646 341 €	Détention de l'actif Atrium
<i>Atrium north tower BV</i>	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium north tower
<i>Atrium centre tower BV</i>	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium centre tower
<i>Atrium south tower BV</i>	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention d'Atrium south tower
Cloud Office Holding BV.	51,00%	51,00%	43 597 419 €	3 719 252 €	-3 111 221 €	Détention de Mister T Investment

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
<i>Mister T Investment</i>	100,00%	100,00%	12 500 €	6 740 578 €	3 068 201 €	Détention de l'immeuble The Cloud
Praha City Center S.R.O	100,00%	100,00%	4 307 €	3 815 323 €	-1 151 858 €	Détention de l'immeuble Praha City Center
Gerecore	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention de BBW HoldCo
<i>BBW HoldCo</i>	10,10%	10,10%	nc	nc	nc	En cours de dissolution à la suite de la cession des actifs détenus
Almudena Holding	100,00%	100,00%	5 012 000 €	0 €	-49 138 €	Détention d'Accor Invest
GC DB I GMBH	50,00%	50,00%	25 000 €	981 725 €	743 105 €	Détention de Grand Central building B
GC DB II GMBH	50,00%	50,00%	25 000 €	0 €	-274 376 €	Détention de Grand Central building A
Uberseering BV GmbH	100,00%	100,00%	nc	nc	nc	Détention de système de refroidissement lié à l'immeuble Telekom Campus
<b>Immo Invest HoldCo 5</b>	100,00%	100,00%	12 597 660 €	7 580 215 €	122 971 €	Détention de la PropCo Ink
BBW 1 Sàrl	10,10%	100,00%	12 500 €	1 370 831 €	322 983 €	Détention de BBW 1
BBW 2 Sàrl	10,10%	100,00%	12 500 €	4 972 794 €	1 269 728 €	Détention de BBW 2
PropCo INK	100,00%	100,00%	2 618 060 €	477 556 €	-3 974 150 €	Détention de Ink Hotel
Caffamacherreihe Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 793 285 €	2 825 416 €	-5 896 435 €	Détention Valentinshof
Schillerstrasse Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 238 204 €	3 555 827 €	-1 695 120 €	Détention Schillerhaus
Booktorkai Propco Sàrl	100,00%	100,00%	3 020 416 €	3 673 464 €	-624 209 €	Détention Brooktorkai

## X. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'OPCI

### A Etat du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2020	Exercice 2019
Revenus locatifs	6.1	278 953	295 538
Charges locatives refacturées	6.2	(56 538)	(55 177)
Charges sur immeubles	6.2	(29 388)	(40 845)
Autres produits et charges sur immeubles	6.3	(5 543)	(624)
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>		<b>187 484</b>	<b>198 891</b>
Honoraires et charges externes	6.4	(120 903)	(100 580)
Autres frais généraux		(8 082)	(10 203)
Autres produits et charges d'exploitation	6.5	(9 776)	(906)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>48 723</b>	<b>87 202</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		(9 105)	7 870
Résultat de cession des autres actifs	6.6	(110 141)	(6 078)
Autres produits et charges opérationnels		(3 483)	(2 891)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	(70 907)	22 556
Dépréciation des immobilisations incorporelles	5.1	(41 297)	3 417
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>(186 210)</b>	<b>112 076</b>
Dividendes et provisions sur titres non consolidés		14 616	7 055
Coût de l'endettement financier net	6.7	(32 036)	(24 324)
Variation nette de la juste valeur des instruments financiers	6.8	(45 368)	145 469
Autres produits et charges financiers	6.8	18 855	9 846
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.9	5 801	55 426
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>(224 343)</b>	<b>305 547</b>
Produit / (Charge) d'impôt	6.9	(6 032)	(1 811)
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>(230 374)</b>	<b>303 736</b>
dont			
Part du groupe		(245 714)	251 329
Participations ne donnant pas le contrôle		15 340	52 407
Résultat net par action <sup>(1)</sup>			
Résultat net dilué par action <sup>(1)</sup>			

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Résultat net	(230 374)	303 736
Autres éléments du résultat global		
• Autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en "Résultat net"		
• Ecart de conversion	(2 487)	6 213
• Autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en "Résultat net"		
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>	<b>(232 862)</b>	<b>309 949</b>
dont		
Part du groupe	(248 232)	257 565
Participations ne donnant pas le contrôle	15 370	52 384
Résultat global par action <sup>(1)</sup>		
Résultat global dilué par action <sup>(1)</sup>		

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

## B Etat consolidé de la situation financière

### ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Immeubles de placement	5.1	5 359 261	5 021 922
Immobilisations incorporelles	5.1	61 550	102 000
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	869 323	782 257
Autres actifs non courants (y compris dérivés)	5.4	246 996	283 917
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>6 537 129</b>	<b>6 190 096</b>
Clients et comptes rattachés	5.5	67 597	51 469
Autres créances et comptes de régularisation	5.5	440 236	329 865
Actifs financiers courants	5.6	676 961	2 040 031
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	3 694 006	2 576 434
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>4 878 800</b>	<b>4 997 800</b>
Actifs destinés à être cédés	5.9	38 466	
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>11 454 395</b>	<b>11 187 895</b>

### PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Capital	5.8	7 265 712	6 897 729
Primes	5.8	1 211 153	1 421 274
Réserves consolidées		323 337	(182 513)
Résultat consolidé		(245 714)	251 329
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>8 554 487</b>	<b>8 387 820</b>
<b>PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>		<b>781 524</b>	<b>653 658</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>9 336 010</b>	<b>9 041 477</b>
Emprunts et dettes financières	5.10	1 479 564	1 523 546
Provisions		10 692	10 645
Dépôts et cautionnements		16 886	20 269
Impôts différés passifs	6.9	8 290	6 249
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>1 515 432</b>	<b>1 560 708</b>
Emprunts et dettes financières	5.10	193 699	106 368
Autres passifs financiers	5.11	202 540	302 418
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12	113 087	92 641
Dettes fiscales	5.13	31 887	30 958
Autres dettes	5.12	61 740	53 326
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>602 953</b>	<b>585 710</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.9		
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>11 454 395</b>	<b>11 187 895</b>

## C Tableau de flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Résultat net de l'ensemble consolidé	(230 374)	303 736
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</b>	<b>304 207</b>	<b>(210 528)</b>
Provisions nettes	41 311	(4 354)
Variations de juste valeur des immeubles de placement	70 907	(22 556)
Variations de juste valeur des autres actifs et passifs	45 368	(145 469)
Elimination de la charge d'impôt	6 032	1 811
Plus ou moins-values de cession d'actifs	119 246	(1 792)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(5 801)	(55 426)
Elimination du coût de l'endettement financier net	32 036	24 324
Autres éléments	(4 892)	(7 066)
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>73 833</b>	<b>93 208</b>
Impôts versés	(10 252)	(13 543)
Variation du BFR d'exploitation	(176 747)	111 907
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>(113 166)</b>	<b>191 573</b>
Acquisitions d'immeubles de placement	(369 142)	(561 006)
Produits de cession d'immeubles de placement	132 910	28 913
Décassements liés aux travaux en cours	(9 720)	(54 661)
Acquisitions d'autres actifs non courants	(137 724)	(150 248)
Cessions d'autres actifs non courants	8 417	39 311
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(61 458)	(30 658)
Variation nette des actifs et passifs financiers courants	1 113 793	505 305
Autres flux d'investissements	8 327	-
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>685 404</b>	<b>(223 044)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	(50 370)	(11 172)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(81 148)	(29 134)
Augmentations (réductions) de capital	658 229	687 838
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments dérivés	131 986	262 149
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments dérivés	(165 982)	(156 609)
Intérêts financiers versés	(39 332)	(34 764)
Intérêts financiers reçus	6 930	10 075
Autres flux liés aux opérations de financement	70 816	63 684
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>531 129</b>	<b>792 067</b>
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	(139)	32 161
Effet des variations de la juste valeur sur la trésorerie	10 027	
Effet du reclassement de la trésorerie des actifs destinés à être cédés		
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>1 113 256</b>	<b>792 757</b>
Trésorerie à l'ouverture	2 575 811	1 783 054
Trésorerie à la clôture	3 689 067	2 575 811

## D Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital et primes	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres consolidés part du Groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 31/12/2018</b>	<b>7 480 585</b>	<b>(2 952)</b>	<b>7 477 632</b>	<b>558 137</b>	<b>8 035 769</b>
Résultat net de la période		251 329	251 329	52 407	303 736
Ecart de conversion		6 236	6 236	(23)	6 213
<b>Résultat global de la période</b>	<b>-</b>	<b>257 565</b>	<b>257 565</b>	<b>52 384</b>	<b>309 949</b>
Opérations sur capital	661 418	2 065	663 483	24 355	687 838
Dividendes versés		(11 172)	(11 172)	(29 134)	(40 306)
Variations de périmètre		310	310	47 917	48 227
Autres mouvements (1)	177 001	(177 001)	-	-	-
<b>Capitaux propres 31/12/2019</b>	<b>8 319 004</b>	<b>68 815</b>	<b>8 387 819</b>	<b>653 658</b>	<b>9 041 477</b>
Résultat net de la période		(245 714)	(245 714)	15 340	(230 374)
Ecart de conversion		(2 517)	(2 517)	30	(2 487)
<b>Résultat global de la période</b>	<b>-</b>	<b>(248 232)</b>	<b>(248 232)</b>	<b>15 370</b>	<b>(232 862)</b>
Opérations sur capital	461 463	3 807	465 269	192 960	658 229
Dividendes versés		(50 370)	(50 370)	(81 148)	(131 518)
Variations de périmètre		0	0	684	685
Autres mouvements <sup>(1)</sup>	(303 602)	303 602	-	-	-
<b>Capitaux propres 31/12/2020</b>	<b>8 476 865</b>	<b>77 622</b>	<b>8 554 486</b>	<b>781 525</b>	<b>9 336 011</b>

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

## E Notes annexes

### Note 1. Eléments significatifs de l'exercice 2020

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.

Avec une capitalisation de 8,605 milliards d'euros, OPCIMMO a confirmé son attractivité auprès des épargnants, en enregistrant 561 millions d'euros de souscriptions en 2020. Cette dernière a notamment servi à financer l'acquisition de 4 nouveaux immeubles de bureaux, dont 2 détenus à l'étranger. Cette collecte a également permis au Fonds d'investir dans des portefeuilles d'actifs situés en France et de financer les décaissements pour les immeubles en construction.

La performance d'OPCIMMO en 2020, s'établit à -2,62 % (contre +4,17 % en 2019). Il est important de rappeler qu'OPCIMMO est un véhicule d'investissement composé à la fois d'immobilier et de valeurs mobilières (actions, obligations et monétaires). La poche immobilière enregistre une performance immobilière globale de -0,29 % impactée par la baisse de valorisation de certains actifs directement concernés par les confinements dont notamment les hôtels comme le Pullman Paris Tour Eiffel.

La poche de valeurs mobilières a été également impactée par de fortes turbulences sur les marchés financiers, notamment en début d'année et enregistre une performance globale de -2,89 %.

#### Exposition immobilière :

Le taux d'occupation financier au 31/12/2020 est de 92,19 %.

L'exposition géographique en valeur d'expertise des immeubles est répartie en France pour 57,3 %, en Allemagne pour 26,0 %, au Pays-Bas pour 7,2 %, en Italie pour 3,7 % et dans les autres pays européens pour 5,8 %.

La répartition sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 76,2 % de bureaux, 6,5 % en hôtellerie, 8,9 % de commerces, 3,2 % dans le secteur de la santé et 5,2 % dans les locaux d'activités. Cette répartition sectorielle est cohérente avec la stratégie annoncée.

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

Au 31/12/2020, le financement externe des immeubles acquis en totalité par le Fonds est constitué d'emprunts à taux fixe, en revanche, le financement externe d'immeubles détenus en participation peut avoir été effectué par emprunt à taux variable partiellement couvert. La part des emprunts à taux variable non couverte est marginale par rapport à l'actif net.

#### Exposition financière :

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

- Une poche d'actions foncières qui affiche une performance de -19,11 %
- Une poche obligataire qui affiche une performance de -2,63 %
- Une poche d'allocation d'actifs, composée d'investissements monétaires essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO avec une performance de -0,56 %.

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

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

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 Société de Gestion à l'OPCI est passé de 1,20 % TTC à 1,06 % TTC (application rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2020), restant ainsi inférieur au taux maximum prévu par le prospectus de votre OPCI.

### Note 2. Principes et méthodes comptables

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

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

En date du 27 avril 2021, le Conseil d'administration a arrêté les états financiers consolidés d'OPCIMMO pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020.

## Note 2.2. - Principes de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2020 du groupe OPCIMMO ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union Européenne et applicable à cette date.

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

Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les comptes consolidés 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.

### 2.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Les principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à l'exception des normes suivantes qui sont d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et n'ont pas eu d'impact significatif sur la période :

- **Amendements à IAS 1 et IAS 8** Modification de la définition du terme "significatif, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020
- **Endements limités à IFRS 3** Définition d'une activité, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020
- **Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7** Réforme des taux d'intérêt de référence, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020
- **Amendements à IFRS 16** Allègements de loyer liés à la Covid-19, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

- Amendement modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS (03/18).

### 2.2.2 Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

- **Amendement IAS 1** Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- **Amendement IAS 16** Produits générés avant l'utilisation prévue d'une immobilisation
- **Amendement IAS 37** Contrat déficitaire - Coûts d'exécution du contrat
- **IFRS 17** Contrats d'assurance (Non applicable pour le groupe)
- **Amendements à IFRS9, IAS39, IFRS7, IFRS 4 et IFRS 16** Réforme IBOR phase 2

## Note 2.3. - Comptes consolidés - Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'OPCIMMO et de ses filiales au 31 décembre 2020.

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

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

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

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

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

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

- Immeubles de placement :

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

- Instruments financiers :

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

## Note 2.5. - Premiers comptes IFRS du Groupe

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

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

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

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

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

## Note 2.6. - Périmètre et méthode de consolidation

### 2.6.1. Périmètre de consolidation

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

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

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

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

### 2.6.2 Méthode de consolidation

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

#### - Contrôle exclusif : consolidation globale.

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

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

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

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

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

#### - Aucune influence : société non consolidée.

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

### 2.6.3 Opérations réciproques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Note 2.8. - Conversion des monnaies étrangères**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *2.11.1. Contrats de location*

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

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

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

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

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

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

### 2.11.3. Droits d'entrée

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

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

### 2.11.4. Indemnités de résiliation

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

### 2.11.5. Indemnité d'éviction

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

- Remplacement d'un locataire :

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

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

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

## Note 2.12. - Clients et autres débiteurs

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

## Note 2.13. - Actifs non courants et passifs destinés à être cédés

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

Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

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

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

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

## Note 2.14. - Provisions et passifs éventuels

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

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

## **Note 2.15. - Impôts exigibles et différés**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Note 2.16. - Actifs et passifs financiers**

### *2.16.1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.16.2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

- Comptabilisation des dettes au coût amorti

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

- Evaluation et comptabilisation des dérivés

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

### 2.16.3. Date de comptabilisation : négociation ou règlement

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

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

Le Groupe applique les règles suivantes :

- Les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;

- Les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

### Note 2.17. - Information sectorielle

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

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

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

## Note 3. Informations sectorielles

### Note 3.1. - Informations au titre de l'exercice 2020

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Revenus locatifs	278 953	168 665	75 092	12 807	22 389
Coût de revient direct des revenus locatifs	(91 469)	(62 009)	(23 348)	(2 035)	(4 077)
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>187 484</b>	<b>106 656</b>	<b>51 744</b>	<b>10 772</b>	<b>18 313</b>

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Immeubles de placement	5 359 261	2 998 369	1 505 900	347 973	507 019
<b>JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>5 359 261</b>	<b>2 998 369</b>	<b>1 505 900</b>	<b>347 973</b>	<b>507 019</b>

### Note 3.2. - Informations au titre de l'exercice 2019

En milliers d'euros	Total Groupe	France	Allemagne	Pays Bas	Autres pays
Revenus locatifs	295 538	185 426	70 726	9 497	29 889
Coût de revient direct des revenus locatifs	(96 646)	(69 764)	(21 539)	(1 040)	(4 304)
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>198 891</b>	<b>115 662</b>	<b>49 187</b>	<b>8 457</b>	<b>25 585</b>

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

## Note 4. Périmètre de consolidation

Unités	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.
QBC BETA SP IMMOMANAGEMENT GMBH	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
QBC IMMOBILIEN GMBH & CO BETA KG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
PRAHA CITY CENTER	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
RIESSSTRASSE 16 GMBH	94,90 %	94,90 %	IG	94,90 %	94,90 %	IG
SOLARIS GMBH KG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
AMM KAPSTADTRING	100,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
GERECORE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
OPCIMMO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI AMR	30,86 %	30,86 %	ME	24,73 %	24,73 %	ME
SCI AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	51,00 %	51,00 %	ME	51,00 %	51,00 %	ME
COLISEE PROPCO SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PATIO BOULOGNE	40,00 %	40,00 %	ME	40,00 %	40,00 %	ME
SCI LALI	60,00 %	60,00 %	IG	60,00 %	60,00 %	IG
SCI OMEGA 16	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
SCI MPA	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
IMMOCARE	24,24 %	24,24 %	ME	24,24 %	24,24 %	ME
SCI SEO	100,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
SHTE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SH18	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI UBERSEERING	100,00 %	50,00 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
SCI RED PARK MARSEILLE	94,84 %	94,84 %	IG	94,84 %	94,84 %	IG
SAS RED PARK GENNEVILIERS	94,92 %	94,92 %	IG	94,92 %	94,92 %	IG
SCI RED PARK ISLE D'ABEAU	94,85 %	94,85 %	IG	94,85 %	94,85 %	IG
SCI RED PARK VITROLLES	94,76 %	94,76 %	IG	94,78 %	94,78 %	IG
SCI RED PARK LIMONEST	94,86 %	94,86 %	IG	94,86 %	94,86 %	IG
SCI VILLIOT	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI PARC AVENUE	100,00 %	45,00 %	IG	100,00 %	45,00 %	IG
SCI HOLD (CŒUR DEFENSE)	20,00 %	20,00 %	ME	20,00 %	20,00 %	ME
SCI EVI-DANCE	23,50 %	23,50 %	ME	23,50 %	23,50 %	ME
SAS JOLIETTE BATIMENTS	100,00 %	50,00 %	IG	50,00 %	50,00 %	IG
SCI HEKLA	44,00 %	44,00 %	ME	44,00 %	44,00 %	ME
SCI ANTONY 501	100,00 %	47,00 %	IG	100,00 %	47,00 %	IG
SCI CERGY 502	100,00 %	47,00 %	IG	100,00 %	47,00 %	IG
SCI EVRY 503	100,00 %	47,00 %	IG	100,00 %	47,00 %	IG
SCI VILLEBON 504	100,00 %	47,00 %	IG	100,00 %	47,00 %	IG
IMMOMULTI SAS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCI AREELI	100,00 %	28,93 %	IG	100,00 %	50,00 %	IG
OPCIMMO HOLDCO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
TIKEHAU ITALY RETAIL FUND 1 SCSp	21,43 %	21,43 %	ME	21,43 %	21,43 %	ME
NEXUS 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
FONDS AREPE	29,54 %	29,54 %	ME	28,53 %	28,53 %	ME
IMMO INVEST HOLDCO 1	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SILIZIUM PROPCO	50,86 %	50,86 %	ME	50,86 %	50,86 %	ME

Nomenclature des méthodes de consolidation :

NI Non Intégrée

IG Intégration Globale

MEE Mise En Equivalence

Unités	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de conso.
SQUARE 41 SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
NORTH 88 I SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
NORTH 88 II SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO GERMANY NORD 1	89,90 %	89,90 %	IG	89,90 %	89,90 %	IG
IMMO UK	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO AUSTRIA SOLARIS	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 2	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO FINLAND	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
BOC FRANKFURT MANAGEMENT SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
FENCHURCH PLACE HOLDCO SARL	95,00 %	95,00 %	IG	95,00 %	95,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
DE ROTTERDAM PROPCO LUX	30,00 %	30,00 %	ME	30,00 %	30,00 %	ME
IMMO LUX ESPACE PETRUSSE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
MOSBACH IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
BAD MERGENTHEIM IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
ROTENBURG IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
BAD URACH IMMOBILIEN SARL	94,00 %	94,00 %	IG	94,00 %	94,00 %	IG
IMMO AUSTRIA QBC SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
WIGGUM SARL	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ATRIUM HOLDING BV	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
CLOUD OFFICE HOLDING BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
IMMO AUSTRIA 3	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
ALMUDENA HOLDINGS SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO INVEST HOLDCO 5	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
INK HOTEL PROPCO	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
SCHILLERSTRASSE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
BROOKTORKAI PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
CAFFAMACHERREIHE PROPCO SARL	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
ATRIUM CENTRE BUILDING BV	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
ATRIUM NORTH TOWER BV	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
ATRIUM SOUTH TOWER BV	25,00 %	25,00 %	ME	25,00 %	25,00 %	ME
MR T INVESTMENTS BV	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %	IG
ROTALI BV	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	27,00 %	27,00 %	ME	-	-	NI
JARDIN DU LOU 3	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI
JARDIN DU LOU 4	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI
SAS LYON	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI
OPPCI Dylan	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI
SCI G. LANDY	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI
SCI LYON 1	18,00 %	18,00 %	ME	-	-	NI
SCI LYON 2	18,00 %	18,00 %	ME	-	-	NI
Max & MOORE BV	100,00 %	100,00 %	IG	-	-	NI

Nomenclature des méthodes de consolidation :

- NI Non Intégrée
- IG Intégration Globale
- MEE Mise En Equivalence

#### Note 4.1. - Principaux événements 2020

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2020 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement avec des marchés cibles et une diversification géographique et sectorielle :

- Les marchés cibles : France et Allemagne

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a été tiré par le duo France / Allemagne qui concentre la majorité du marché avec des loyers prime (pour les meilleurs emplacements) stables.

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

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

- La diversification sectorielle :

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

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

## Note 5. Détail du bilan

### Note 5.1. Immeubles de placement et autres immobilisations incorporelles

#### Immeubles de placement

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>SOLDE A L'OUVERTURE</b>	<b>5 021 922</b>	<b>4 254 194</b>
Acquisitions hors frais	364 439	525 729
Frais d'acquisition	4 703	35 276
Travaux effectués	20 871	54 382
Cessions <sup>(1)</sup>	(142 015)	(21 043)
Variation de la juste valeur	(70 907)	22 556
Variation de périmètre et autres	162 356	150 000
Effets de change	(2 108)	828
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>5 359 261</b>	<b>5 021 922</b>

1) Les cessions d'immeubles de placement concernent principalement l'immeuble THE VIEW - DRAFT (détenu par SCI LALI) situé à Paris 20<sup>e</sup> et cédé fin décembre au prix de 132 K€.

#### Fonds de commerce hôtelier

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>SOLDE A L'OUVERTURE</b>	<b>102 000</b>	<b>97 100</b>
Acquisitions / Charge de l'exercice	-	-
Dépréciation des immobilisations incorporelles	(41 297)	3 417
Autres variations	847	1 483
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>61 550</b>	<b>102 000</b>

## Note 5.2. - Participations dans les entreprises associées et coentreprises

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>SOLDE A L'OUVERTURE</b>	<b>782 257</b>	<b>757 947</b>
Acquisitions / Souscriptions <sup>(1)</sup>	145 791	24 684
Cessions / Réductions <sup>(2)</sup>	(8 326)	829
Dividendes reçus	(56 200)	(56 629)
Résultat	5 801	55 426
<b>SOLDE A LA CLÔTURE</b>	<b>869 323</b>	<b>782 257</b>

1) En 2020, ce poste est constitué des acquisitions du portefeuille Tango (White Night C Grolée-Carnot, SCI Lyon 1, SCI Lyon 2) et des souscriptions au capital de différentes filiales (dont AMR, Evi Dance et Hekla).

2) Il s'agit de réductions du capital des filiales Amundi Immobilier Helios Massy et De Rotterdam Propco Lux.

- Total des participations dans les entreprises associées

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	6 354 592	1 598 451	5 604 432	1 425 266
dont Immeubles de placement	5 754 894	1 455 218	4 940 264	1 248 347
Emprunt bancaire	2 040 260	472 355	1 761 573	411 323
Autres dettes	957 956	256 136	862 142	228 771
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	7 226	2 135	7 533	2 149
Capitaux propres part du groupe	3 356 376	869 323	2 973 184	782 256

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	260 904	63 504	255 733	64 488
Résultat opérationnel courant	154 433	37 849	181 663	45 519
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(98 860)	(21 815)	63 162	17 558
Coût de l'endettement financier net	(60 154)	(15 003)	(55 113)	(13 968)
Résultat net part du groupe	13 646	5 801	192 417	55 426
Dividendes versés au cours de l'exercice	138 844	56 200	185 129	56 629

- Détail de la participation dans Immocare

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe (24,24 %)	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	1 061 070	257 203	1 063 505	257 794
dont Immeubles de placement	694 030	168 233	684 100	165 826
Emprunt bancaire	277 589	67 288	277 575	67 284
Autres dettes	17 232	4 177	31 681	7 679
Capitaux propres part du groupe	766 249	185 739	754 249	182 830

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe (24,24 %)	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	47 795	11 585	71 776	17 398
Résultat opérationnel courant	18 071	4 380	76 168	18 463
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	26 795	6 495	6 320	1 532
Coût de l'endettement financier net	(5 130)	(1 244)	(5 116)	(1 240)
Résultat net part du groupe	67 422	16 343	33 618	8 149
Dividendes versés au cours de l'exercice	55 421	13 434	68 454	16 593

- Détail de la participation dans la SCI HOLD

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe (20 %)	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	1 685 579	337 116	1 795 265	359 053
dont Immeubles de placement	1 599 000	319 800	1 700 000	340 000
Emprunt bancaire	891 838	178 368	900 000	180 000
Autres dettes	158 098	31 620	159 643	31 929
Capitaux propres part du groupe	635 643	127 129	735 622	147 124

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe (20 %)	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	91 397	18 279	79 767	15 953
Résultat opérationnel courant	59 391	11 878	40 450	8 090
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(115 598)	(23 120)	8 343	1 669
Coût de l'endettement financier net	(17 617)	(3 523)	(17 714)	(3 543)
Résultat net part du groupe	(74 379)	(14 876)	31 557	6 311
Dividendes versés au cours de l'exercice	25 600	5 120	38 185	7 237

- Détail de la participation dans la SCI HEKLA

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe (44 %)	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	258 611	113 789	213 937	94 132
dont Immeubles de placement	256 779	112 983	207 044	91 099
Emprunt bancaire	-	-	-	-
Autres dettes	312	137	4 875	2 145
Capitaux propres part du groupe	258 299	113 652	209 062	91 987

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe (44 %)	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Revenus locatifs	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	(509)	(224)	(476)	(209)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	2 864	1 260	8 087	3 558
Coût de l'endettement financier net	-	-	-	-
Résultat net part du groupe	2 355	1 036	7 611	3 349
Dividendes versés au cours de l'exercice	4 668	2 054	3 550	1 562

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

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>BILAN</b>				
Total Actif	3 349 332	890 343	2 531 725	714 287
dont Immeubles de placement	3 205 085	854 203	2 349 121	651 422
Emprunt bancaire	870 833	226 700	583 998	164 039
Autres dettes	782 315	220 202	665 943	187 018
Intérêts minoritaires Fonds Arepe	7 226	2 135	7 533	2 149
Capitaux propres part du groupe	1 696 185	442 804	1 274 251	360 315

En milliers d'euros	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Total	QP Groupe	Total	QP Groupe
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>				
Revenus locatifs	121 712	33 639	104 191	31 136
Résultat opérationnel courant	77 481	21 815	65 520	19 175
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(12 922)	(6 451)	40 412	10 799
Coût de l'endettement financier net	(37 407)	(10 236)	(32 283)	(9 185)
Résultat net part du groupe	18 248	3 298	119 631	37 616
Dividendes versés au cours de l'exercice	53 155	35 592	76 939	31 236

### Note 5.3. - Actifs et passifs financiers

Au 31 décembre 2020 le Groupe détient les instruments financiers suivants :

En milliers d'euros		31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Actifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Dépôts de garantie	5.4.	1 352	2 069
Clients et comptes rattachés	5.5.	67 597	51 460
Autres créances et comptes de régularisation	5.5.	440 236	329 875
Disponibilités (y.c intérêts courus sur dépôts)	5.7.	230 584	588 923
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur en résultat</b>			
Autres titres immobilisés	5.4.	245 635	281 848
Dérivés de change	5.6.	249 014	301 382
Obligations et valeurs assimilées	5.6.	-	1 360 050
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6.	427 878	372 581
Valeurs mobilières de placement	5.7.	3 463 422	1 987 511
Autres actifs financiers	5.6.	-	59
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>5 125 718</b>	<b>5 275 757</b>

En milliers d'euros		31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Passifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Emprunts et dettes financières	5.10.	1 479 564	1 523 546
Dépôts et cautionnements		16 886	20 269
Fournisseurs et comptes rattachés	5.12.	113 087	92 641
Dettes fiscales	5.13.	31 887	30 958
Autres dettes	5.12.	61 740	53 326
Emprunt et dettes financières courants	5.10.	193 699	106 368
Autres passifs financiers	5.11.	-	-
<b>Passifs financiers évalués à la juste valeur en résultat</b>			
Dérivés de change	5.11.	202 540	302 418
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>2 099 404</b>	<b>2 129 524</b>

### Note 5.4. - Autres actifs non courants

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Augment.	Dimin.	Variation Périmètre	Autres	31 décembre 2020
Autres titres immobilisés	281 848	49 939	-	(65 921)	(20 222)	245 635
Dépôts et autres créances non courant	2 068	-	(786)	70	-	1 352
Dérivés actif - non courant	-	9	-	-	-	9
<b>TOTAL</b>	<b>283 917</b>	<b>49 939</b>	<b>(786)</b>	<b>(65 851)</b>	<b>(20 222)</b>	<b>246 996</b>

Au 31 décembre 2020, les autres titres immobilisés comprennent essentiellement :

- 104 773 K€ d'investissement dans Accor Invest détenu à hauteur de 2,825% par Almudena,
  - 34 702 K€ d'investissement dans OPC I FWP détenu à hauteur de 20,26% par OPCIMMO,
  - 33 692 K€ d'investissement dans SCI West Bridge détenus à hauteur de 19,42% par OPCIMMO,
  - 22 277 k€ d'investissement dans Grand Central (DB I et DB II) détenus à hauteur de 50 % Immo Invest Holdco 3 (acquisition non encore consolidée au 31 décembre 2020 pour des raison d'obtention de l'information fiable).
- Ils sont évalués à leur juste valeur.

### Note 5.5. - Créances clients et autres créances

En milliers d'euros	31 décembre 2020	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31 décembre 2019
Créances clients	54 427	54 427		27 881
Franchises et paliers des contrats de location	22 828	4 844	17 984	28 718
Valeur brute	77 255	59 271	17 984	56 599
Dépréciation des créances douteuses	(9 658)	(9 658)		(5 139)
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>67 597</b>	<b>49 613</b>	<b>17 984</b>	<b>51 460</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2020	Moins d'1 an	Plus de 1 an	31 décembre 2019
Créances fiscales - hors IS	59 166	59 166	-	59 060
Etat, Impôt sur les bénéfices	6 707	6 707	-	5 948
Comptes courants - actif	263 360	263 360	-	177 710
Autres créances	111 002	111 002	-	87 157
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>440 236</b>	<b>440 236</b>	<b>-</b>	<b>329 875</b>

Au 31 décembre 2020, le poste "Créances fiscales - hors IS" contient essentiellement des crédits de TVA à reporter ou la TVA déductible de décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, le poste "Comptes courants - actif" est constitué principalement des avances accordées aux sociétés mises en équivalence ou non consolidées dont ATRIUM HOLDING BV pour 46 573 K€, Grand Central DB II pour 35 731 K€ et Grand Central DB I pour 29 736 K€.

Au 31 décembre 2020, le poste "Autres créances" comporte principalement des versements en vue de l'acquisition de SFF28 pour 28 000 K€ ainsi que les sommes séquestrées par le notaire de SCI G.Landy pour 9 103 K€

### Note 5.6. - Actifs financiers courants

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Prêts,cautionnements et autres créances - courant	69	5 960
Dérivés de change	249 014	301 382
Obligations et valeurs assimilées	-	1 360 050
Actions négociées sur un marché réglementé	427 878	372 581
Autres actifs financiers	-	59
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>676 961</b>	<b>2 040 031</b>

Les obligations négociées sur un marché réglementé ont été cédées en totalité au 31 décembre 2020.

### Note 5.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Valeurs mobilières de placement	3 463 422	1 987 511
Disponibilités	230 584	588 923
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS (ACTIFS)</b>	<b>3 694 006</b>	<b>2 576 434</b>
Concours bancaires courants	(4 939)	(623)
<b>TOTAL TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>3 689 067</b>	<b>2 575 811</b>

## Note 5.8. - Capital social

En milliers d'euros	Nombre de parts						Montant du capital et primes
	PREM OPCIMMO (D1)	LCL OPCIMMO (D2)	OPCIMMO P (D3)	OPCIMMO VIE(D4)	UC OPCIMMO (D5)	OPCIMMO I (D6)	
<b>SOLDE A L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 31/12/2019</b>	41 541 959	12 326 158	5 792 129	71 386	3 446 536	476	7 480 585
Souscriptions (rachats) de l'exercice	4 488 514	284 225	408 512	(4 678)	4 563	-	838 419
<b>SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2019</b>	<b>46 030 473</b>	<b>12 610 383</b>	<b>6 200 641</b>	<b>66 708</b>	<b>3 451 099</b>	<b>476</b>	<b>8 319 004</b>
Souscriptions (rachats) de l'exercice	2 917 566	580 732	380 195	(5 079)	(80 891)	(105)	157 861
<b>SOLDE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 31/12/2020</b>	<b>48 948 040</b>	<b>13 191 115</b>	<b>6 580 836</b>	<b>61 629</b>	<b>3 370 208</b>	<b>371</b>	<b>8 476 865</b>

## Note 5.9. - Actifs destinés à être cédés

Les actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2020 concernent l'immeuble allemand ATELIER situé à Munich qui va être cédé en 2021.

## Note 5.10. - Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31/12/2019	Augment.	Dimin.	Variations des cours de change	Variation de périmètre	Autres <sup>(1)</sup>	31/12/2020
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	1 308 696	75 000	(67 683)	-	66 504	(167 838)	1 214 679
Intérêts courus sur emprunts - non courant	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées - non courant	214 850	59 142	(8 983)	323	(123)	(323)	264 885
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, NON COURANT</b>	<b>1 523 546</b>	<b>134 142</b>	<b>(76 666)</b>	<b>323</b>	<b>66 381</b>	<b>(168 161)</b>	<b>1 479 564</b>
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	91 342	115	(91 800)	-	-	176 534	176 191
Autres emprunts et dettes assimilées - courant	12 296	0	(4 491)	-	-	7 339	15 145
<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>2 729</b>	<b>2 560</b>	<b>(2 926)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 364</b>
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES, COURANT</b>	<b>106 368</b>	<b>2 676</b>	<b>(99 217)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>183 873</b>	<b>193 699</b>

1) Y compris les reclassements de poste à poste pour la partie courant.

Certains contrats de financement comportent des clauses de type covenants financiers à respecter, tels que le ratio de couverture des intérêts, le ratio d'endettement (Loan to Value) et le taux de rendement de la dette (Debt Yield). Au 31 décembre 2020, ces covenants sont respectés.

- Echancier des emprunts et dettes financières, non courant

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
De 1 à 2 ans	96 414	64 686
De 2 à 5 ans	882 927	926 360
Plus de 5 ans	500 223	532 499
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, NON COURANT</b>	<b>1 479 564</b>	<b>1 523 546</b>

#### Note 5.11. - Autres passifs financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Dérivés de change	202 540	302 418
Autres passifs financiers	-	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>202 540</b>	<b>302 418</b>

#### Note 5.12. - Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31 décembre 2020	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31 décembre 2019
Dettes fournisseurs	113 087	113 087		92 641
Dettes diverses	61 689	61 689		53 326
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>174 777</b>	<b>174 777</b>	-	<b>145 966</b>

Au 31 décembre 2020, le poste "Dettes diverses" comprend principalement :

- 11 642 K€ de commissions de souscription variables,
- 11 742 K€ de produits constatés d'avance,
- 8 813 K€ de comptes de gérance.

#### Note 5.13. - Dettes fiscales

En milliers d'euros	31 décembre 2020	Moins de 1 an	Plus de 1 an	31 décembre 2019
Dettes fiscales - hors IS	26 654	26 654		20 250
Etat, Impôt sur les bénéfices	5 234	5 234		10 708
<b>TOTAL DETTES FISCALES</b>	<b>31 887</b>	<b>31 887</b>	-	<b>30 958</b>

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

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019	Hiérarchie
Immeubles de placement	5.1	5 359 261	5 021 922	Niveau 3
Participations dans les entreprises associées et coentreprises	5.2	869 323	782 257	Non applicable
Autres titres immobilisés	5.4	245 635	281 848	Niveau 3
Obligations et valeurs assimilées	5.6	-	1 360 050	Niveau 1
Dérivés de change - Actif	5.6	249 014	301 382	Niveau 1
Actions négociées sur un marché réglementé	5.6	427 878	372 581	Niveau 1
Dérivés de change - Passif	5.11	202 540	302 418	Niveau 1

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

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

## Note 6. Détail du résultat

### Note 6.1. - Revenus locatifs

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Loyers	217 442	207 313
Revenus hôteliers	12 305	43 989
Charges facturées	55 094	51 633
Étalement des franchises	(5 888)	(7 397)
<b>TOTAL DES REVENUS LOCATIFS</b>	<b>278 953</b>	<b>295 538</b>

### Note 6.2. - Charges sur immeubles

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Charges locatives	(5 182)	(1 847)
Charges hôtelières	(10 801)	(25 262)
Assurances	(28)	(473)
Entretien	(6 482)	(3 107)
Honoraires de gestion locative	(364)	(854)
Impôts et taxes	(1 345)	(3 104)
Autres charges	(5 186)	(6 198)
<b>CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>(29 388)</b>	<b>(40 845)</b>
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>(56 538)</b>	<b>(55 177)</b>

### Note 6.3. - Autres produits et charges sur Immeubles

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Pertes sur créances irrécouvrables	(1 024)	(1 158)
Dotations provisions clients	(4 896)	(646)
Reprises provisions clients	377	1 180
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>(5 543)</b>	<b>(624)</b>

### Note 6.4. - Honoraires et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Commissions société de gestion	(93 427)	(81 550)
Frais d'acquisition sur titres	(13 142)	(6 587)
Commissions dépositaires	(4 688)	(3 973)
Honoraires CAC	(987)	(727)
Honoraires experts-comptables	(4 373)	(4 239)
Honoraires expert immobiliers	(1 293)	(873)
Honoraires avocats	(2 271)	(2 204)
Autres charges	(721)	(427)
<b>HONORAIRES, COMMISSIONS DE GESTION ET CHARGES EXTERNES</b>	<b>(120 903)</b>	<b>(100 580)</b>

### Note 6.5. - Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend notamment les écarts constatés à l'occasion de « Share deals » entre la quote-part de situation nette acquise et le coût d'acquisition des titres concernés, hors frais pour 9 729 K€.

**Note 6.6. Résultat de cession des autres actifs**

En milliers d'euros	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2020	Résultat de cession 2019
<b>Titres consolidés et autres titres immobilisés</b>	<b>162</b>	<b>(1 082)</b>	<b>(920)</b>	<b>(9 147)</b>
Actions négociées sur un marché réglementé	9 386	(85 214)	(75 829)	(5 164)
Obligations et valeurs assimilées	45 620	(41 944)	3 676	6 105
Autres actifs	691	(37 760)	(37 069)	2 129
<b>TOTAL</b>	<b>55 858</b>	<b>(165 999)</b>	<b>(110 141)</b>	<b>(6 077)</b>

**Note 6.7. Coût de l'endettement financier net**

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Rémunération de trésorerie et équivalents	6 930	10 075
Intérêts sur opérations de financement	(38 966)	(34 399)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(32 036)</b>	<b>(24 324)</b>

**Note 6.8. - Autres produits et charges financiers**

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Variation de juste valeur des instruments financiers	(45 368)	145 469
Revenus des obligations	21 279	19 461
Gains et pertes de change latents ou réalisés	(2 100)	(10 299)
Autres charges financières	(324)	684
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>(26 514)</b>	<b>155 315</b>

Pour l'année 2020, le poste "Variation de juste valeur des instruments financiers" est constitué principalement de :

- La moins-value sur les investissements dans Accor Invest pour - 20 494 K€,
- La diminution de la plus-value latente pour 10 405 K€ sur les actions et valeur assimilés négocié sur un marché réglementé,
- La sortie de la plus-value latente sur les obligations pour 34 851 K€.

**Note 6.9. Impôt**

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Impôt différé	(2 041)	(1 382)
Impôt exigible	(3 991)	(430)
<b>PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT</b>	<b>(6 032)</b>	<b>(1 811)</b>

- Analyse des impôts différés

En milliers d'euros	Exercice 2019	Variation résultat	Exercice 2020
Impôts différés actifs	-	-	-
Impôts différés passifs	6 249	2 041	8 290
<b>SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ</b>	<b>6 249</b>	<b>2 041</b>	<b>8 290</b>

Ventilation de l'impôt différé par nature

En milliers d'euros	Exercice 2019	Variation résultat	Exercice 2020
Franchises et paliers des contrats de location	716	(102)	614
Étalement des frais d'émission d'emprunt	67	(19)	48
Plus ou moins values latentes	5 466	2 163	7 629
<b>SOLDE NET D'IMPÔT DIFFÉRÉ PAR NATURE</b>	<b>6 249</b>	<b>2 041</b>	<b>8 290</b>

- Preuve d'impôt

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
Résultat net de l'ensemble consolidé	(230 374)	303 736
Charge d'impôt	6 032	1 811
Résultat net taxable	(224 343)	305 347
Taux d'impôt théorique <sup>(1)</sup>	0,00%	0,00%
<b>PRODUIT / (CHARGE) D'IMPÔT THÉORIQUE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Impact du régime fiscal des OPCl		-
Effets des différences permanentes	(5 629)	(8 937)
Incidences des différences de taux d'impôt	12 279	7 055
Impôts sur les distributions	-	(1 118)
Impôt sans base et crédit d'impôt	(393)	(1 089)
Corrections et redressements fiscaux	(1 131)	1 803
Non activation d'impôt différé sur déficits créés	(11 157)	475
Autres éléments		-
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>(6 032)</b>	<b>(1 811)</b>

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

## Note 7. Gestion des risques financiers

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

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

## **b. Risques de taux et de change**

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2020 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds a néanmoins pu présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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

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

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

## **c. Risque de crédit**

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

## **d. Risque actions**

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

## **e. Risque de contrepartie**

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

## **f. Risque de liquidité**

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

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

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

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

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

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

### g. Risque lié au levier

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

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

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 78,7 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 121,8 %.

### h. Risque opérationnel

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

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

## Note 8. Engagements de financement et de garantie

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	16 616	8 621
Hypothèques et nantissements	-	-
Achats à terme de devises	-	-
Autres engagements reçus	-	-
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>16 616</b>	<b>8 621</b>

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Effets escomptés non échus	-	-
Avals et cautions	-	-
Hypothèques & nantissements	668 053	178 380
Autres engagements donnés <sup>(1)</sup>	107 327	859 370
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>775 380</b>	<b>1 037 750</b>

1) Principalement des engagements sur les actifs financiers (Swap de taux, Cap de taux et contrats futurs).

## Note 9. Informations complémentaires

### Note 9.1. - Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	Exercice 2020	Exercice 2019
DELOITTE	-	
PWC	267	251
KPMG	524	213
Autres	196	263
<b>TOTAL HONORAIRES H.T.</b>	<b>987</b>	<b>727</b>

### Note 9.2. Transactions avec les parties liées

Dirigeants et gestionnaires du fond

Les commissions de la société de gestion Amundi Immobilier s'élèvent à 93 542 K€ sur l'exercice 2020.

Entreprises associées et coentreprises

	Emprunts et dettes	Prêts et créances	Produits	Charges
Entreprises associées et co-entreprises	-	171 242	5 589	-
Autres parties liées	385 610	108 199	6 002	(788)
<b>TOTAL</b>	<b>385 610</b>	<b>279 441</b>	<b>11 591</b>	<b>(788)</b>

### Note 9.3. - Passifs éventuels

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

### Note 9.4. - Evénements postérieurs à la clôture

Depuis la fin de l'exercice 2020, le Fonds a continué de collecter 28,6 M€ de souscriptions (chiffre arrêté au 30/04/2021).

Au mois de mars OPCIMMO a été mis en conformité avec l'article 8 de la réglementation SFDR.

#### Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes

La société KPMG SA a été nommé commissaire aux comptes titulaire jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le Conseil d'administration en date du 27 avril 2021 a décidé à l'unanimité de renouveler le mandat de la société KPMG SA pour une durée de six exercices, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il est envisagé un projet de fusion par voie d'absorption de la société OPPCI DYLAN, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 91-93 boulevard Pasteur, 75015 - Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 025 868 par la Société.

OPCIMMO détenant la totalité des actions composant le capital social de la Société Absorbée, l'opération s'analyse comme une fusion simplifiée car elle ne donnerait pas lieu à une augmentation de capital de la Société en rémunération de la Fusion, ni à aucun échange d'actions de la Société Absorbée contre des actions de la Société, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce.

Cette opération de fusion vise à simplifier l'organisation du groupe en diminuant le nombre des structures. La fusion permettrait ainsi la rationalisation financière, juridique et opérationnelle des structures du groupe ainsi que la réduction de ses coûts de fonctionnement.

#### Fusion absorption de l'OPPCI DYLAN

Le Conseil d'Administration en date du 31 mars 2021 a arrêté le projet de traité de fusion par voie d'absorption de la société OPPCI DYLAN.

Les modalités précises de cette opération vous sont décrites dans le rapport du Conseil d'administration sur la fusion de la société DYLAN figurant en page 137 et suivants du présent rapport annuel.

## XI. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31/12/2020

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCIMMO constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) 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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans la note "1.1 Actifs Immobiliers" de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPC, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### Vérifications spécifiques

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

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

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

## Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

## Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.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 le conseil d'administration, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par le conseil d'administration de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 12 mai 2021

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Lionel Lepetit

**KPMG SA**  
Nicolas DUVAL-ARNOULD

## XII. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission ainsi que les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

#### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK ISLE D'ABEAU pour un montant maximum de 1.983.202 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK ISLE D'ABEAU.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2.392.565,58 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK LIMONEST pour un montant maximum de 1.798.325 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK LIMONEST.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2.170.087,67 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK MARSEILLE pour un montant maximum de 1.579.867 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK MARSEILLE.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2.058.184,01 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société RED PARK VITROLLES pour un montant maximum de 4.235.542 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société RED PARK VITROLLES.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 5.105.513,90 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l. pour un montant maximum de 22.000.000 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société IMMO INVEST LUX HOLDCO S.à r.l.

Au 31 décembre 2020, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant conclue entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la société IMMO HOLDCO 2 S.à r.l. pour un montant maximum de 50.000.000 euros en principal.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société IMMO HOLDCO 2 S.à r.l.

Au 31 décembre 2020, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

Le Conseil d'administration de la Société a approuvé la conclusion des dites conventions en date du 20 avril 2020 et a constaté que ces conventions ont pour objet de permettre la réalisation des différents projets immobiliers des sociétés et sont conformes à leur intérêt social.

## Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L.225-42 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

- Convention de prêt sous forme d'avances en compte courant d'associés non rémunérée a été conclue en date du 27 juillet 2020 entre OPCIMMO d'une part en qualité de Prêteur et la société West Bridge SCI en qualité d'emprunteur pour un montant maximum de 11 650 000 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la société West Bridge SCI.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 2.873.575,74 euros.

Le Conseil en date du 27 avril 2021 a constaté que cette convention qui a pour objet de permettre la réalisation des différents projets immobiliers de la Société est conforme à l'intérêt social mais n'a pas été soumise à l'autorisation du Conseil préalablement à sa conclusion pour des raisons matérielles.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 27 avril 2021, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Lali pour un montant maximum de 64 224 000,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Lali.

Au 31 décembre 2020, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2015 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Patio Coeur Boulogne pour un montant maximum de 75 000 000,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Patio Coeur Boulogne.

Au 31 décembre 2020, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI SEO pour un montant maximum de 166 804 621,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI SEO.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 4.621,00 euros.

- Convention d'avance en compte courant conclue non rémunérée au cours de l'exercice 2016 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI Omega 16 pour un montant de 22 653 250 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Omega 16.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 14.471.250,00 euros.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 90 182 400,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Tour Hekla.

Au 31 décembre 2020, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI TOUR HEKLA pour un montant maximum de 10 401 600,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Tour Hekla.

Au 31 décembre 2020, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI EVI DANCE pour un montant de 29 845 000 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI EVI DANCE.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 26.072.206,15 euros.

---

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2017 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la SCI UBERSEERING pour un montant maximum de 50 000 000,00 euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de la SCI Uberseering.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance enregistré dans votre société est de 615.433,72 euros.

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée conclue au cours de l'exercice 2019 entre OPCIMMO en qualité de prêteur et la White Knight C Grolée Carnot 2013 SAS pour un montant maximum de 17 550 000 d'euros.

Personnes concernées : Amundi Immobilier société de gestion de la SPPICAV OPCIMMO et gérant de White Knight C Grolée-Carnot 2013 SAS.

Au 31 décembre 2020, aucun montant n'est enregistré à ce titre par votre société.

Le Conseil en date du 27 avril 2021 a constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avaient conduit à donner son autorisation initiale et a décidé en conséquence de maintenir son autorisation dans le cadre de son examen annuel prévu par l'article L.225-40-1 du code de commerce modifié par la loi 2019-486 du 22 mai 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 12 mai 2021

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

**KPMG SA**  
**Nicolas DUVAL-ARNOULD**

## XIII. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31/12/2020

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV OPCIMMO,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de l'organisme de placement collectif immobilier OPCIMMO constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 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 consolidés de l'exercice.

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

Comme indiqué dans la note 32.10 Immeubles de placement<sup>3</sup> de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la société de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

## Responsabilités de la société de gestion des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre 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 consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la 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 consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 12 mai 2021

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Lionel Lepetit

**KPMG SA**  
Nicolas DUVAL-ARNOULD

## XIV. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ OPPCI DYLAN PAR LA SOCIÉTÉ

Chers actionnaires,

Nous soumettons à votre approbation un projet de fusion par voie d'absorption de la société OPPCI DYLAN, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 91-93 boulevard Pasteur, 75015 – Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 025 868 (la “**Société Absorbée**”) par la Société, qui détient la totalité des actions émises par la Société Absorbée.

La présente opération de fusion (la “**Fusion**”) s'inscrit dans le cadre plus général de la réorganisation faisant suite à l'acquisition le 15 octobre 2020 par la Société de l'intégralité des actions composant le capital de la Société Absorbée. La Société détenant 100 % des actions composant le capital social de la Société Absorbée, la Société a été retenue comme société absorbante par mesure de simplification.

Dans ce cadre, la Fusion permettrait de simplifier l'organisation du groupe et d'en assurer une meilleure lisibilité en diminuant le nombre des structures. La Fusion permettrait aussi la rationalisation financière, juridique et opérationnelle des structures du groupe ainsi que la réduction de ses coûts de fonctionnement.

Nous vous rappelons que la Société Absorbée détient l'intégralité (moins une part détenue par la Société) du capital de la SCI George Landy, société civile immobilière dont le siège social est situé 91-93 boulevard Pasteur, 75075 – Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 161 556 (la “**SCI George Landy**”), laquelle détient la propriété de l'ensemble immobilier “Curve” situé à Saint-Denis.

Aux termes du projet de traité de Fusion qui vous est présenté, signé en date du 31 mars 2021, la Société Absorbée ferait apport à titre de fusion, à la Société, de la propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations qui composent son patrimoine, sans exception, ni réserve, avec l'obligation pour la Société de prendre en charge le passif de la Société Absorbée.

La Fusion serait soumise au régime des fusions prévu par les articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions spécifiques des articles L. 214-54 et R. 214-126 du Code monétaire et financier, 422-139 et suivants du Règlement général de l'AMF et 8, 15 et 18 de l'instruction AMF 2011-23 relatives aux opérations de fusion faisant intervenir des OPCI.

La Fusion prendrait effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2021 d'un point de vue comptable et fiscal. Les opérations réalisées par la Société Absorbée depuis cette date seraient ainsi considérées comme accomplies par la Société, d'un point de vue comptable et fiscal.

La Fusion s'opérerait sur la base des comptes sociaux de la Société Absorbée et de la Société de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La Société détenant la totalité des actions composant le capital social de la Société Absorbée, l'opération ne donnerait pas lieu à une augmentation de capital de la Société en rémunération de la Fusion, ni à aucun échange d'actions de la Société Absorbée contre des actions de la Société, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, ni corrélativement à la détermination d'un rapport d'échange entre les actions de la Société Absorbée d'une part, et les actions de la Société d'autre part.

S'agissant d'une opération impliquant une société de placement à prépondérance immobilière, les apports seraient évalués à la valeur réelle à la date d'effet de la Fusion, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, sachant que la valeur comptable est égale à la valeur réelle. Figurent en annexe au présent rapport les modalités de détermination de cette valeur réelle.

La Société Absorbée transmettrait à la Société, à titre de fusion, ce qui serait accepté par la Société, l'intégralité des éléments actifs et passifs composant son patrimoine.

La différence entre :

- la valeur de marché de l'actif net comptable transmis par la Société Absorbée s'élevant à cinquante-quatre millions dix mille huit cent treize euros et soixante-dix-sept centimes (54.010.813,77 €), et
- le prix de revient des actions détenues par la Société dans la Société Absorbée, tel qu'inscrit à l'actif de son bilan au 31 décembre 2020, s'élevant à cinquante-cinq millions cinq cent quatre-vingt-huit mille quatre cent soixante-huit euros et cinquante-cinq centimes (55.588.468,55 €),

constituerait le mali (résultat) de Fusion, soit un million cinq cent soixante-dix-sept mille six cent cinquante-quatre euros et soixante-dix-huit centimes (1.577.654,78 €), lequel serait comptabilisé conformément aux principes comptables applicables.

La Fusion ne deviendrait définitive que sous réserve et du seul fait de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (a) obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers sur la Fusion ;
- (b) approbation par l'associé unique de la Société Absorbée du traité de Fusion et de la Fusion qui y est convenue ; et
- (c) approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la Société du traité et de la Fusion qui y est convenue.

---

Sur le plan fiscal, la Fusion serait soumise au régime suivant :

- la Fusion ayant lieu entre deux sociétés exonérées d'impôt sur les sociétés, elle serait soumise au régime de faveur des fusions résultant des dispositions de l'article 210 A du Code Général des Impôts conformément aux indications de la doctrine administrative BOI-IS-FUS-10-20-20 ;
- dans la mesure où la Fusion n'emporterait pas transmission d'immeubles ni réalisation de la mutation de biens qui aurait été suspendue en application de la théorie de la mutation conditionnelle des apports, la Fusion ne serait soumise à aucune autre formalité d'enregistrement.

A l'issue de la Fusion, la Société détiendra l'intégralité des parts sociales de la SCI George Landy. En application des stipulations du prêt bancaire contracté par la SCI George Landy auprès de Dekabank Deutsche Girozentrale, établissement public allemand disposant de la capacité juridique, dont le siège social est situé 16 Landstrasse, Mainzer, D-60325 - Francfort sur le Main, Allemagne, immatriculée au Registre du Commerce A du tribunal d'instance de Francfort sur le Main sous le numéro d'identification unique HRA 16068, d'un montant de 75.000.000 d'euros, la Société consentira concomitamment à la réalisation de la Fusion, en substitution du nantissement consenti par la Société Absorbée, un nouveau nantissement sur l'intégralité des parts sociales de la SCI George Landy qu'elle détiendra par l'effet de la Fusion.

Le projet de traité de Fusion qui va être porté à votre connaissance et que nous soumettons à votre approbation, a été établi et signé par acte sous seing privé en date du 31 mars 2021 et a fait l'objet de toutes les formalités de publicité légalement requises. Nous vous remercions de bien vouloir approuver ce projet de Fusion.

**Le Conseil d'Administration**

## Annexe : Modalités de détermination de la valeur réelle

S'agissant d'une opération impliquant une société de placement à prépondérance immobilière, les apports sont évalués à la valeur réelle à la date d'effet comptable et fiscal de la fusion (soit, en l'espèce, le 1<sup>er</sup> janvier 2021) conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Afin d'apprécier l'évaluation des apports, Amundi Immobilier, en tant que société de gestion de l'OPPCI Dylan, a retenu la méthode de valorisation par l'actif net réévalué.

Les travaux de valorisation d'Amundi Immobilier sont notamment fondés sur les comptes de l'OPPCI Dylan au 31 décembre 2020 établis par Amundi Immobilier et sur la valorisation de la SCI George Landy détenant l'actif immobilier dont les rapports d'expertise immobilière ont été établis par les experts immobiliers d'OPCIMMO, Cushman&Wakefield et JLL, en date du 31 décembre 2020.

Sur la base des comptes de l'OPPCI Dylan au 31 décembre 2020 :

- les éléments d'actif sont apportés par l'OPPCI Dylan pour une valeur de : 107.885.505,96 euros
- le passif pris en charge par OPCIMMO s'élève à la somme de : 53.874.692,19 euros

L'actif net apporté par l'OPPCI Dylan est de 54.010.813,77 €

### 1. Valorisation de l'ensemble immobilier détenu par la SCI George Landy

Les experts immobiliers d'OPCIMMO, Cushman&Wakefield et JLL, ont évalué l'ensemble immobilier détenu par la SCI George Landy en date du 31 décembre 2020.

Cushman&Wakefield a procédé à un examen critique des travaux réalisés par JLL.

Pour valoriser l'ensemble immobilier, JLL a utilisé les méthodes suivantes :

- la méthode par capitalisation des revenus qui consiste en la détermination de la valeur de l'ensemble immobilier à partir des revenus (incluant le loyer sur vacant) qu'il génère diminués des charges non récupérables par le propriétaire et ensuite capitalisés ; et
- uniquement à titre de recoupement, la méthode par comparaison, qui consiste à partir directement de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du produit expertisé.

Sur la base du rapport de JLL, la valeur vénale hors droits de l'ensemble immobilier achevé s'élève à 178 900 000 € au 31 décembre 2020.

Cushman&Wakefield a validé la cohérence des diligences, le choix et la régularité de la méthodologie d'évaluation de JLL.

## 2. Valorisation des parts sociales de SCI George Landy

Amundi Immobilier a retenu la méthode de l'actif net réévalué au 31 décembre 2020.

	SCI Georges Landy
Capitaux propres	1 851 772,99
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	178 900 000,00
Variation des immobilisations	
Valeur nette comptable des actifs	-125 811 658,64
Plus/Moins value latente sur les actifs	53 088 341,36
Franchise	
Retraitement CAP/SWAP juste valeur	
Valeur nette comptable du CAP	-
JV du CAP	330,50
Exit tax	
Retraitement charges à payer	-959 167,12
Actif net réévalué	53 981 277,73
% détention OPPCI DYLAN	99,999984%
% détention OPCIMMO	0,000016%
<b>Actif net réévalué au prorata de détention</b>	<b>53 981 268,91</b>
Valeur des titres chez l'OPCI	6 119 556,00
Différence d'estimation	47 861 712,91
Différence d'estimation 31/12/2019	13 009 936,57
<b>A enregistrer au 31/12/2020</b>	<b>34 851 776,34</b>

---

## XV. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES

### Ordre du jour

#### A titre ordinaire

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'activité de la Société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur le groupe consolidé et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Lecture du rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Approbation des termes desdits rapports ainsi que des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées.

#### A titre extraordinaire

- Fusion par absorption de l'OPPCI DYLAN par la Société
- Constatation de la réalisation définitive de la fusion et de la dissolution de l'OPPCI DYLAN
- Pouvoirs en vue des formalités.

### Date et Lieu de la réunion

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale mixte le :

**Vendredi 28 mai 2021 à 15 heures**  
**dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER**  
**91/93 Boulevard Pasteur - 75015 - PARIS**

Cette assemblée sera réalisée exceptionnellement à huis clos (hors la présence physique des actionnaires) en application de l'article 4 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.

## XVI. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

### À titre ordinaire

#### Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et quitus au Directeur Général et aux administrateurs

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les termes desdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 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 prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses et charges non déductibles de l'assiette de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne pour cet exercice quitus entier et définitif de leur mandat au Directeur Général et aux administrateurs.

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

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 55 350 380,05 euros (soit 0,77 euros par action), de la manière suivante :

Origine :

- Résultat net : 154 133 042,93 euros,
  - Report à nouveau, comptes de régularisations et résultat sur cession d'actifs : - 25 935 000,09 euros,
- Soit un bénéfice distribuable de 128 198 042,84 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions:

	Total	PREM OPCIMMO	LCL OPCIMMO	OPCIMMO P	OPCIMMO VIE	SG OPCIMMO	OPCIMMO I
Résultat net	154 133 042,93	103 445 926,75	28 061 513,56	14 058 711,33	336 245,29	7 342 832,47	887 813,53
Régularisation du résultat net	271 930,44	564 386,09	-15 465,74	-68 116,87	-6 899,99	-112 438,00	-89 535,05
Résultat sur cession d'actif	-98 262 314,46	-65 625 702,20	-17 958 492,42	-8 996 225,17	-224 356,10	-4 811 490,77	-646 047,80
Régularisation des cessions d'actif	-792 278,86	-1 098 856,31	-32 215,87	23 162,28	12 709,10	172 251,18	130 670,76
Résultat distribuable de l'exercice	55 350 380,05	37 285 754,33	10 055 339,53	5 017 531,57	117 698,30	2 591 154,88	282 901,44
Report à nouveau	72 847 662,79	49 106 970,96	13 232 343,37	6 520 433,09	158 259,52	3 425 223,79	404 432,06
somme distribuable	128 198 042,84	86 392 725,29	23 287 682,90	11 537 964,66	275 957,82	6 016 378,67	687 333,50

Affectation :

- A titre de dividendes, un montant de 50 667 868,47 euros (soit respectivement un montant de 0,70 euro par part pour les parts PREM OPCIMMO, LCL OPCIMMO, OPCIMMO P et SG OPCIMMO, de 1,75 euro pour la part OPCIMMO VIE, et de 700,80 euros pour la part OPCIMMO I)<sup>(\*)</sup>.
- Le solde du bénéfice distribuable, soit 77 530 174,37 €, au poste report à nouveau.

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

Distribution par part et par an	2019	2018	2017	2016	2015
PREM OPCIMMO	0,70	0,17	1	2,15	2,2
LCL OPCIMMO	0,70	0,17	1	2,15	2,2
OPCIMMO P	0,70	0,17	1	2,15	2,2
OPCIMMO VIE	1,75	0,43	2,5	5,38	5,5
SG OPCIMMO (**)	0,70	0,17	1	2,15	165,55
OPCIMMO I	700,80	170,20	1001,14	2155,05	2200

(\*) Pour 2020, le montant total de la distribution est calculé sur la base du nombre de parts au 15/03/2021. Il sera ajusté selon le nombre de part en vigueur au jour de la distribution.

(\*\*) Division du nominal par 100 en février 2016

### **Troisième résolution – Approbation des conventions entrant dans le champ d’application de l’article L. 225-38 et suivants du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes**

L’Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions entrant dans le champ d’application de l’article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ce rapport dans tous ses termes ainsi que les conventions qui y sont mentionnées et prend acte des conditions dans lesquelles la procédure de contrôle n’a pas été respectée pour la convention de prêt sous forme d’avances en compte courant d’associés du 27 juillet 2020 liant OPCIMMO et la société West Bridge SCl.

### **Quatrième résolution – Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2020**

L’Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d’administration et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

## **À titre extraordinaire**

### **Cinquième résolution – Fusion par absorption de l’OPPCI DYLAN par la Société**

L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance :

- du traité de fusion par absorption de l’OPPCI DYLAN, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de société par actions simplifiée dont le siège social est situé 91-93 boulevard Pasteur, 75015 – Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 025 868 (la “Société Absorbée”) par la Société en date du 31 mars 2021 ;
- du rapport du conseil d’administration de la Société sur la fusion ;
- du rapport des commissaires aux comptes de la Société sur les modalités de la fusion établi conformément aux articles L. 214-54 et R. 214-126 du Code monétaire et financier ;

décide d’approuver :

- dans toutes ses stipulations le traité de fusion aux termes duquel la Société Absorbée transfère à la Société, à titre de fusion, l’intégralité de son patrimoine, actif et passif, soit un actif net de cinquante-quatre millions dix mille huit cent treize euros et soixante-dix-sept centimes (54.010.813,77 €), la fusion prenant effet rétroactivement d’un point de vue comptable et fiscal au 1er janvier 2021 ;
- la fusion aux termes et conditions contenus dans le traité de fusion ;

prend acte que, dans la mesure où la Société détient à la date des présentes la totalité des actions composant le capital social de la Société Absorbée, l’opération ne donnera pas lieu à une augmentation de capital de la Société en rémunération de la fusion, ni à aucun échange d’actions de la Société Absorbée contre des actions de la Société, conformément aux dispositions de l’article L. 236-3 du Code de commerce ;

prend acte que la fusion prendra effet rétroactivement d’un point de vue comptable et fiscal au 1er janvier 2021 et que, corrélativement, les résultats de toutes les opérations actives et passives, effectuées par la Société Absorbée à compter du 1er janvier 2021 et jusqu’au jour de la réalisation définitive fusion, seront exclusivement au profit ou à la charge de la Société et considérées comme accomplies par la Société d’un point de vue comptable et fiscal, depuis cette même date ;

constate que la différence entre :

- la valeur de marché de l’actif net comptable transmis par la Société Absorbée s’élevant à cinquante-quatre millions dix mille huit cent treize euros et soixante-dix-sept centimes (54.010.813,77 €), et
- le prix de revient des actions détenues par la Société dans la Société Absorbée, tel qu’inscrit à l’actif de son bilan au 31 décembre 2020, s’élevant à cinquante-cinq millions cinq cent quatre-vingt-huit mille quatre cent soixante-huit euros et cinquante-cinq centimes (55.588.468,55 €),

constitue le mali (résultat) de Fusion, soit un million cinq cent soixante-dix-sept mille six cent cinquante-quatre euros et soixante-dix-huit centimes (1.577.654,78 €), lequel sera comptabilisé conformément aux principes comptables applicables.

### **Sixième résolution – Constatation de la réalisation définitive de la fusion et de la dissolution de l’OPPCI DYLAN**

L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et en conséquence de l’adoption de la résolution qui précède,

constate que la fusion par absorption de la Société Absorbée par la Société avec toutes ses conséquences, notamment la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée avec effet juridique à compter de la réalisation de la fusion et la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée au profit de la Société à cette même date, sera réalisée définitivement sous réserve et du seul fait de l’obtention de l’agrément de la fusion par l’Autorité des Marchés Financiers et de l’approbation par l’associé unique de la Société Absorbée du traité de fusion et de la fusion qui y est convenue,

donne tous pouvoirs au directeur général, avec faculté de subdélégation, à l’effet de constater la réalisation définitive de la fusion et la dissolution de la Société Absorbée.

### **Septième résolution – Pouvoirs**

L’Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d’un original, d’une copie ou d’un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l’accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.





Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

OPCIMMO - SPPICAV grand public - Agrément AMF N° SPI20110014 en date du 27/05/2011

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

© Crédits photos : Studio A / SCI George Landy / VERO / Takuji Shimmura / MyPhotoAgency / AJN / JLL / Abaca Corporate - Jacques Yves Guola - Immeuble en couverture : "Grand Central" - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.