

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

RAPPORT ANNUEL DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2024



Ofi invest
Real Estate

Table des matières

I.	Organes de gestion et contrôle au 31 décembre 2024	4
A.	Société de gestion de portefeuille	4
B.	Portefeuille	5
II.	Rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2024	6
A.	Présentation du fonds	6
1.	Constitution	6
2.	Objectif de gestion	6
3.	Durée de placement recommandée	7
4.	Informations générales	8
B.	Evolution des marchés et perspectives	11
1.	L'environnement économique	11
2.	Evolution des marchés immobiliers	17
C.	Evènements significatifs de l'exercice	37
1.	Stratégie du portefeuille	37
2.	Souscription/Rachat	39
3.	Financement/Endettement	40
4.	Acquisition/cession du patrimoine immobilier	40
5.	Recherche et développement	40
D.	Patrimoine du fonds à la clôture au 31 décembre 2024	41
1.	Poche immobilière au 31 décembre 2024	41
2.	Poche financière au 31 décembre 2024	50
3.	Poche de liquidité au 31 décembre 2024	53
E.	Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers	54
1.	Valorisation des actifs immobiliers	54
2.	Evaluation globale des valeurs d'expertises en 2024	55
3.	Contrats d'assurance des experts immobiliers	55
F.	Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans	56
G.	Performance annuelle	57
H.	Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	61
I.	Perspectives	61
J.	Endettement et effet de levier	62
1.	Endettement	62
2.	Liquidité	63
K.	Frais de gestion facturés au fonds au cours de l'exercice écoulé	64

L.	Profil de risque et systèmes de gestion pour gérer ses risques	66
M.	Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce	71
N.	Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'organisme	71
O.	Politique de rémunération de la Société de gestion	72
P.	Approche ESG	77
1.	Objectifs	77
2.	Engagement avec les parties prenantes	79
3.	Résultats de la poche immobilière au 31/12/2024	83
4.	Résultats de la poche financière au 31/12/2024	89
III.	Commentaires sur les comptes annuels 2024 - affectation des sommes distribuables	95
A.	Changement de méthodes de valorisations et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels	95
B.	Commentaires sur les comptes annuels 2024	95
C.	Proposition d'affectation du résultat	96
IV.	Préparation de l'assemblée générale mixte	100
V.	Comptes annuels au 31 décembre 2024	107
VI.	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2024	107
VII.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2024	107
VIII.	Annexes	108
1.	Annexes SFDR	108
2.	Comptes annuels au 31 décembre 2024	108
3.	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2024	108
4.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2024	108

I. Organes de gestion et contrôle au 31 décembre 2024

A. Société de gestion de portefeuille

OFI INVEST REAL ESTATE SGP

Depuis le 1er janvier 2023, OFI Pierre, renommée Ofi Invest Real Estate SGP, est devenue la société de gestion de OFI INVEST ISR EXPERIMMO, dont elle a également été nommée également gérant par décision des associés en date du 3 janvier 2023, avec prise d'effet rétroactif.

Ofi Invest Real Estate SGP sera désignée ci-après « OIRE SGP », la « Société de gestion » ou le « Gérant ».

-S.A. au capital de 11 252 122 €

Siège social : 14 rue Roquépine – 75008 Paris

-824 539 407 RCS de Paris

Président du directoire :	-DAUZET Amélie
Membre du directoire :	-MAHUT Romuald
Président du conseil de surveillance :	-CHEMOUNY Sébastien
Vice-président – membre du conseil de surveillance :	-GRIMAUD Jean-Pierre
Membres du conseil de surveillance :	-MUTUELLE ASSURANCE DES COMMERCANTS ET INDUSTRIELS DE FRANCE ET DES CADRES ET SALARIES DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE (MACIF) -MATMUT -CHAUVIN Joëlle -PLAGNARD Theodora -OFI INVEST -OFI INVEST CAPITAL PARTNERS -ABEILLE ASSURANCES HOLDING

B. Portefeuille

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

Sous forme de société par actions simplifiée

14 rue Roquépine 75008 Paris

878 665 975 RCS de Paris

Président :	- OFI INVEST REAL ESTATE SGP
Représentant :	- BERTHELOT Eudes
Commissaires aux comptes	- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Experts immobiliers	- CUSHMAN & WAKEFIELD - JONES LANG LASALLE au 31/12/2023
Dépositaires / Valorisateurs	- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES FRANCE

II. Rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2024

Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, en vue de vous présenter le rapport d'activité du dernier exercice de la société OFI INVEST ISR EXPERIMMO et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2024, ainsi que le projet d'affectation des sommes distribuables conformément à la loi et aux statuts.

A. Présentation du fonds

1. Constitution

Agrément AMF : 20 septembre 2019

Date d'immatriculation : 4 novembre 2019

Date du dernier prospectus et Documents d'Information Clé (DIC) disponibles : 1er juillet 2024

2. Objectif de gestion

La SPPICAV a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, devant s'envisager sur un horizon d'investissement de 10 ans au travers d'investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d'avoir des sous-jacents d'une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

Chaque poche d'actifs sera gérée de façon discrétionnaire. Les poches immobilière et financière sont gérées avec une approche d'Investissement Socialement Responsable (« ISR ») de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR figurent dans le Code de Transparence adopté par la Société de Gestion.

L'allocation entre les différentes poches (immobilière, financière et de liquidités) est déterminée par la Société de Gestion, en fonction des conditions de marché.

La poche immobilière sera composée au minimum à 51% de la valeur de l'actif de la SPPICAV d'immeubles acquis directement par la SPPICAV ou de parts de sociétés non cotées dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de parts ou actions d'OPCI, OPPCI et/ou leurs équivalents étrangers. La SPPICAV investit dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, etc.), résidentiels et de services (résidences seniors, résidences étudiantes, résidences santé, etc.), en France ou en Europe, afin d'assurer une diversification sectorielle. Les immeubles détenus directement ou indirectement et les titres de foncières cotées devront représenter ensemble au moins 60% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

La SPPICAV peut consentir des avances en comptes-courants aux sociétés immobilières dans lesquelles elle détiendra une participation.

La poche financière représentera de 0 à 44% de l'actif. L'objectif est qu'elle soit composée d'actions cotées de sociétés immobilières et d'obligations immobilières, tout en se laissant la possibilité d'investir dans d'autres instruments financiers en fonction des opportunités et des contraintes de marché. Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro ou en devises européennes.

La poche de liquidités représentera au moins 5% de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV prendra en compte des critères environnementaux, sociaux/sociétaux et de gouvernance (« ESG ») dès l'acquisition des Actifs Immobiliers, en vue de les améliorer de façon durable et significative en gestion. Pour les autres classes d'actifs, la SPPICAV mettra en œuvre une démarche conforme aux exigences du label ISR « valeurs mobilières ». Les actifs détenus par la SPPICAV ayant été évalués selon les critères ESG doivent représenter au moins 90% de la valeur de l'actif net de la SPPICAV (hors liquidités).

Politique d'endettement - La SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires et non-bancaires dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, ce ratio comprenant les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou des sociétés détenues par la SPPICAV.

3. Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

4. Informations générales

- Evolutions du capital

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune opération sur le capital social n'a été effectuée.

- Evolutions de la documentation du fonds

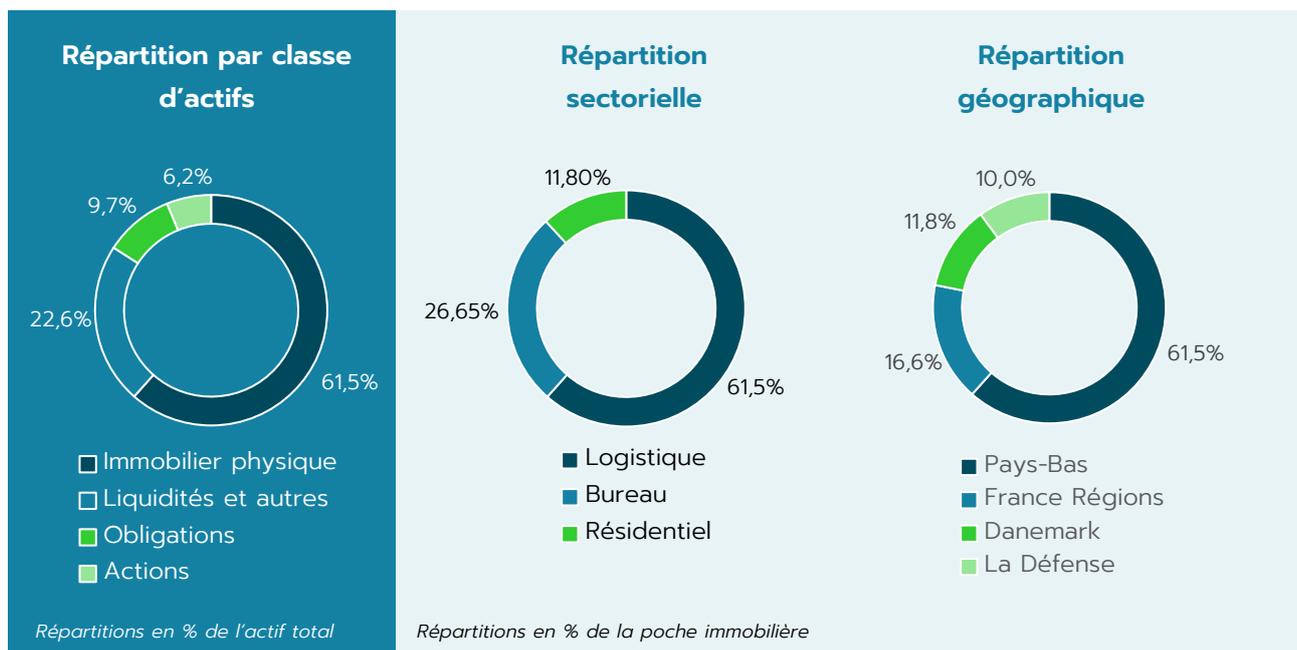
Le prospectus a été mis à jour le 1^{er} juillet 2024 afin d'acter :

- Le remplacement de l'expert immobilier BNP RE, dont le contrat est arrivé à terme, par le cabinet Jones Lang Lasalle Expertises SAS

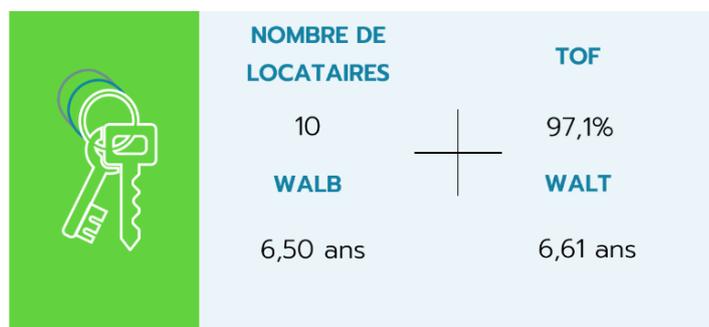
- Chiffres clés

Actif net réévalué	283,59 M€
Performance annuelle nette 2024	2,37% (action A ISR) / 2,37% (action B ISR) / 2,17% (action Afer Experimmo ISR)
Nombre d'immeubles (détenus indirectement)	6
Surface du patrimoine immobilier	115 362 m ²
Taux d'occupation financier	97,10%

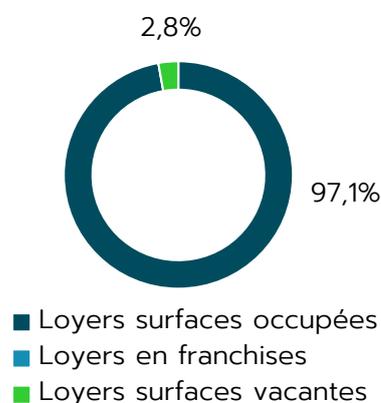
• Répartition sectorielle et géographique du portefeuille



• Situation locative



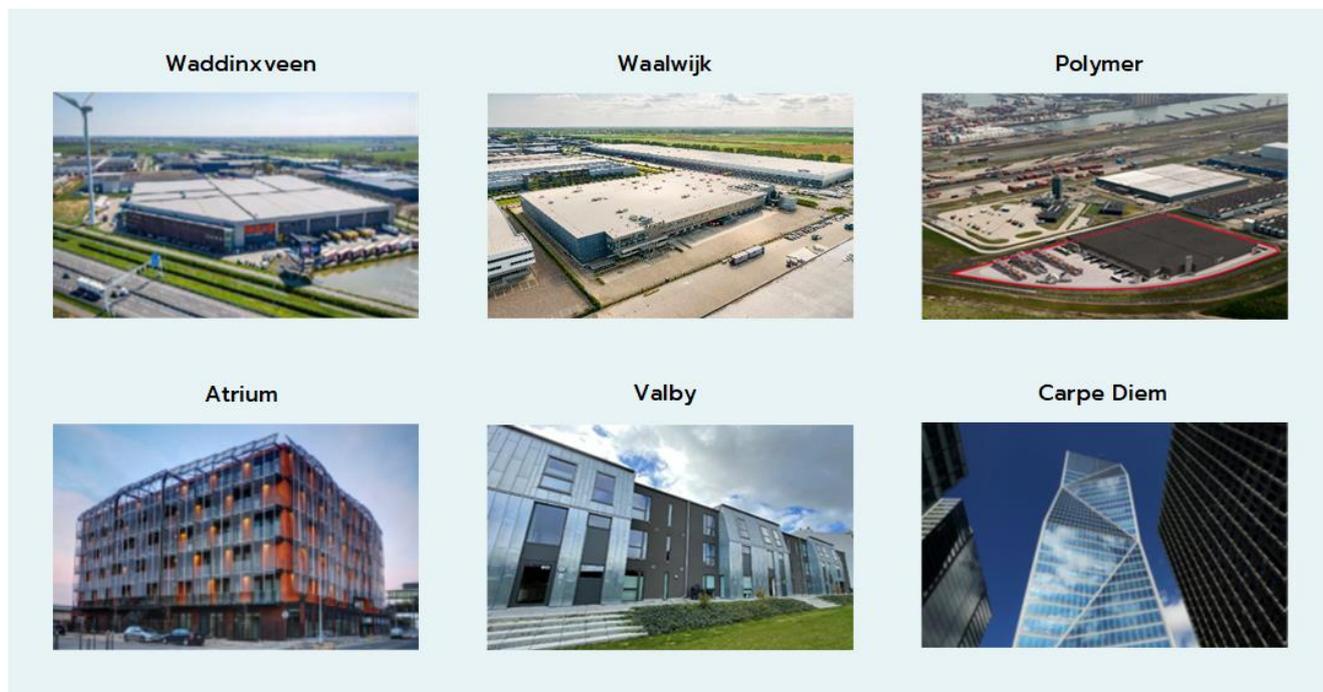
Taux d'occupation financier



• Décomposition du patrimoine immobilier

Actif	Localisation	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'acquisition (hors droit)	Taux d'occupation physique	% de détention par le portefeuille
WADDINXVEEN	Pays-Bas	Logistique	44 143 m²	14 nov. 2019	50-60 millions	100,0%	100,0%
WAALWIJK	Pays-Bas	Logistique	17 320 m²	14 nov. 2019	10-20 millions	100,0%	100,0%

CARPE DIEM	France	Bureaux	42 293 m ²	13 déc. 2019	20-30 millions	74,8%	6,7%
POLYMER	Pays-Bas	Logistique	39 465 m ²	15 avril 2020	30-40 millions	100,0%	100,0%
ATRIUM	France	Bureaux	8 097 m ²	2 nov. 2020	30-40 millions	100,0%	100,0%
VALBY	Danemark	Résidentiel	3 503 m ²	6 avril 2022	20-30 millions	100,0%	100,0%



- Ratios réglementaires

	Ofi Invest ISR Experimmo au 31/12/2024	Ratios réglementaires d'une SPPICAV Grand Public
Actifs immobiliers	Total : 63,6% de l'actif brut	> 60%
	Actifs immobiliers non cotés : 61,1%	> 51%
	Foncières cotées : 2,5%	
Actifs non immobiliers	Total : 36,4% de l'actif brut	5 à 40%
	Autres actifs financiers : 13,3%	> 5%
	Liquidités : 23,1%	

Emprunts immobiliers	Emprunt immobilier : 0%	Emprunt immobilier : 40% max de la valeur des actifs immobiliers non cotés
Emprunts d'espèces	Emprunt d'espèces : 0%	Emprunt d'espèces : 10% des actifs financiers

B. Evolution des marchés et perspectives

1. L'environnement économique

Pour la quatrième année consécutive, la croissance mondiale a dépassé le seuil des 3 %, mais l'hétérogénéité entre les zones reste importante. Les États-Unis ont joué un rôle déterminant grâce à la vigueur de la consommation. En revanche, la zone Euro n'a connu qu'une reprise très modérée, avec de fortes disparités sectorielles et nationales.

La solidité de la croissance américaine...

La vigueur de la demande domestique aux États-Unis s'explique par la croissance soutenue des dépenses de consommation, alimentée par la hausse des revenus réels. Les fondamentaux de la plupart des entreprises américaines sont restés solides, et celles-ci ont pu surmonter la hausse des taux grâce à l'abondance de liquidités dont elles disposaient. Le chômage reste historiquement bas, à 4,2 % en novembre, mais le marché du travail n'est plus en surchauffe car l'excès de demande a été résorbé, en partie grâce à l'augmentation de l'immigration en 2022 et 2023. Au total, la croissance économique a été plus robuste qu'anticipé : elle devrait être proche de 2,8% sur 2024 contre seulement 1,2% attendu en début d'année par le consensus des économistes.

...contraste avec l'atonie européenne

La dynamique de la consommation privée est la cause principale de la différence de croissance entre l'Europe et les États-Unis. Malgré un marché du travail qui reste solide et le rattrapage progressif des salaires sur l'inflation passée, les ménages ont moins consommé que prévu et le taux d'épargne s'établit bien au-dessus de sa moyenne d'avant la pandémie. La zone Euro devrait atteindre 0,7% de croissance en 2024 grâce à l'ancrage du secteur des services qui arrive à compenser la crise du secteur industriel liée en grande partie à la situation de l'Allemagne. Si l'investissement résidentiel semble montrer des signes de stabilisation en fin d'année, les

investissements des entreprises ont diminué de façon continue. Au niveau géographique, le Sud a compensé le Nord, puisque c'est l'Espagne et le reste de la zone périphérique qui ont tiré vers le haut la croissance de la zone Euro.

2024, année électorale

Les élections européennes ont vu la montée des partis d'extrême droite à travers le continent, comme l'avaient anticipé les sondages. Les résultats de ces élections ont poussé le président français, Emmanuel Macron, à dissoudre l'Assemblée nationale et à convoquer des élections législatives anticipées fin juin. Depuis, l'instabilité politique, doublée en 2024 d'un dérapage budgétaire inédit hors crise, tient la France sous le feu de la défiance des marchés. En Allemagne, la rupture de la coalition de Olaf Scholz en fin d'année donnera lieu aux élections anticipées allemandes en février prochain. Quant aux États-Unis, le résultat des élections a été clair, contrairement aux prévisions des sondages, et a été salué par les marchés actions, notamment en raison des baisses annoncées d'impôts et d'un cadre plus favorable aux affaires. Il faudra attendre 2025 pour savoir si le président américain déploiera réellement tout son programme.

a. LES BANQUES CENTRALES

En moyenne annuelle, l'inflation totale est passée de 4,1 % en 2023 aux États-Unis et de 5,5 % dans la zone Euro, à environ 3 % en 2024. La dernière ligne droite vers l'objectif de 2 % est plus longue à réaliser, car elle concerne l'inflation des services, qui est la plus rigide des différentes composantes du panier de l'inflation.

La baisse de l'inflation a permis à la Réserve fédérale américaine (Fed) et à la Banque Centrale Européenne (BCE) de commencer à assouplir leur politique monétaire sur la seconde partie de l'année, avec une baisse totale des taux de 100 points de base pour chacune. Les taux directeurs ont terminé l'année à 4,5 % aux États-Unis et à 3,0 % dans la zone Euro, et l'assouplissement n'est pas terminé, notamment dans la zone Euro, tandis que la situation est plus incertaine aux États-Unis. Parallèlement, la normalisation des bilans a continué : le bilan de la Fed est passé sous la barre des 7 trillions de dollars, soit 25 % du PIB et celui de la BCE a baissé à 6 300 milliards, soit 42 % du PIB.

D'autres grandes Banques Centrales comme le Canada, l'Angleterre, la Suisse ou encore la Nouvelle-Zélande ont également baissé leurs taux, tandis que la Norvège ou l'Australie sont toujours en pause.

À contre-tendance, la Banque du Japon (BoJ) a réduit son assouplissement monétaire en augmentant le taux directeur de 0,10 % à 0,25 % pendant l'été, après une première hausse en mars. La conjoncture macroéconomique plaide en faveur d'une hausse des taux, mais les marchés ne s'y attendaient pas. Depuis, la BoJ s'est montré plus vigilante même si la normalisation n'est théoriquement pas terminée.

b. LES MARCHÉS OBLIGATAIRES

Les actions des Banques Centrales ont donné le « La » des marchés de taux. Les anticipations de baisses des taux directeurs ont été bien intégrées dès le début 2024 avec une réduction attendue d'environ 1,5% sur l'année. Ce pivot des Banques Centrales a bien eu lieu mais il s'est fait attendre. La BCE a finalement commencé à baisser ses taux en premier à partir de juin, alors qu'aux États-Unis une inflation persistante et une croissance toujours solide ont poussé la Fed à attendre jusqu'en septembre. Ces baisses de taux, bien orchestrées, ont eu peu d'impact sur les taux courts puisque le taux 2 ans américain termine 2024 là où il avait commencé, autour de 4,24% pendant que le taux 2 ans allemand a diminué de 0,3% pour finir à près de 2,10%. À l'inverse, les taux longs ont été poussés à la hausse. Le taux 10 ans américain a gagné 70 points de base à 4,57% et le taux 10 ans allemand a pris 34 points de base à 2,36% sur l'année écoulée.

Les taux directeurs - qui sont des taux courts - ont commencé à baisser en 2024 mais les taux plus longs se sont tendus. Ceci explique la performance des obligations souveraines en zone Euro qui s'établit à 1,78% (pour l'indice JPM GBI EMU), une performance positive certes mais qui reste inférieure aux fonds monétaires de la zone qui ont atteint quasiment 4% sur l'année¹. Un record pour cette classe d'actifs depuis 2008.

Pour avoir un supplément de rendement, il fallait s'exposer aux obligations du secteur privé. Les obligations de bonne qualité « Investment Grade »² affichent une performance proche des 5% en 2024, tandis que le crédit spéculatif à haut rendement euro (« High Yield »²) a offert environ 9% sur l'année. De belles performances donc sur le marché du crédit après une année 2023 déjà exceptionnelle qui avait vu les deux classes d'actifs atteindre des performances proches de 8% et 12% respectivement. Le marché du crédit étant sensible au taux et aux marges de crédits (spreads), ce sont donc bien les spreads qui ont soutenu la classe d'actifs. Les émissions primaires ont atteint des records avec 588 milliards d'euros émis sur l'« Investment Grade » et 155 milliards d'euros sur le « High Yield », selon OIS et Bloomberg (émissions financières et corporate). Les flux vers les fonds

¹ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

² Les obligations Investment grade (IG) qualifient des obligations émises par les emprunteurs les mieux notés par les agences de notation. Selon le classement de Standard & Poor's ou Fitch, leurs notes vont de AAA à BBB-. Les obligations spéculatives à Haut rendement ou « High Yield », ont une note de crédit (de BB+ à D selon Standard & Poor's et Fitch) plus faible que les obligations « Investment Grade » en raison de la santé financière plus fragile de leurs émetteurs selon les analyses des agences de notation. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

obligataires européens ont même triplé par rapport à 2023, permettant au passage aux entreprises de se refinancer.

Dans un contexte politique particulièrement dégradé en France depuis la dissolution de l'Assemblée nationale et les élections législatives en juin dernier, l'écart des taux 10 ans entre l'Allemagne et la France s'est écarté d'environ 30 points de base pour terminer l'année au-dessus de 80 points de base. L'écart de taux entre les États-Unis et l'Allemagne s'est également creusé pour passer de 190 points de base début 2024 à 220 points de base en fin d'année.

c. LES MARCHÉS ACTIONS

2024 aura in fine déjoué tous les pronostics. Le ralentissement économique américain n'est resté qu'une vague hypothèse, l'inflation sous-jacente s'est montrée relativement persistante, surtout aux États-Unis, et les tensions géopolitiques sont venues jouer les trouble-fête tout au long de l'année. Nous aurions pu nous attendre à une remontée de la volatilité sur les marchés actions, et à une reconstitution des primes de risques. C'est absolument l'inverse qui s'est produit, propulsant de nombreux indices de records en records.

Les valeurs américaines représentent maintenant plus de 75% du poids des grands indices internationaux. C'est près de 20 points de plus qu'il y a 20 ans. La croissance économique y est plus dynamique et plus auto-entretenu. Les flux d'investissement internationaux se sont donc une fois de plus tournés vers les marchés américains, apparaissant comme un îlot de prospérité résiliente dans un monde devenu beaucoup plus multipolaire. L'innovation technologique a également été largement dominée par les entreprises américaines en 2024. En fin d'exercice, on compte 8 entreprises cotées dépassant les 1.000 milliards de dollars de capitalisation boursière. Toutes ont un lien avec l'avènement de l'Intelligence Artificielle et son passage espéré vers une réalité économique et financière. Un écosystème entier en bénéficie, à l'image des entreprises industrielles spécialisées dans les infrastructures de centres de données, de refroidissement, de câblage, de génération électrique...

Les marchés américains finissent ainsi l'année sur une prime de valorisation quasiment sans précédent, à près de 23 fois les résultats estimés de 2025. Et il serait erroné de croire que seules les entreprises du segment de la technologie suffisent à l'expliquer. L'industrie, les services financiers ou encore certaines sociétés de consommation affichent également des multiples qui sous-tendent un tempo de croissance des résultats très soutenu.

Sans égaler la performance du marché américain, le marché japonais a terminé l'exercice sur un gain solide. Le Nikkei a enfin dépassé son précédent record qui

datait de...1989 ! La consommation des ménages est tirée par de substantielles progressions salariales. L'inflation finit l'année proche des 2%, un chiffre là encore presque jamais atteint ces dernières décennies. Enfin, le nombre de touristes étrangers ayant visité l'archipel a battu un nouveau record. Tout comme les entreprises exportatrices japonaises, les visiteurs ont profité de la faiblesse du yen.

Les marchés actions des pays émergents ont aussi signé une belle année, grâce notamment au rebond des valeurs chinoises portées par les mesures de soutien annoncées par Pékin.

De leur côté, les deux locomotives européennes que sont la France et l'Allemagne sont à l'arrêt. La première souffre de sa situation politique inédite, qui justifie une prime de risque supplémentaire sur son marché domestique. Le CAC 40 termine d'ailleurs l'exercice lanterne rouge des indices européens, plus de 10% sous son record historique de mai 2024. L'Allemagne paye de son côté sa dépendance à l'économie chinoise qui manque cruellement de dynamisme. Le redémarrage de la production manufacturière que certains attendaient pour 2024 ne s'est finalement pas matérialisé. Pourtant, le marché allemand termine sur une note beaucoup plus enjouée que son homologue français. Il embarque les espoirs de fin des hostilités en Ukraine, de relance chinoise ainsi que d'un nouveau gouvernement moins regardant sur la dépense publique.

d. LES MARCHÉS IMMOBILIERS PANEUROPENS COTES

Les valeurs immobilières de la zone euro ont connu un très beau parcours au cours de l'exercice écoulé. L'indice représentatif du fonds, l'Epra Eurozone, progresse en effet de plus de 35% dividendes réinvestis. Le moteur principal de cette réappréciation se trouve dans les anticipations de baisse de taux qui ont animé les discussions des opérateurs tout au long de l'année. Le secteur, traditionnellement très endetté, souffrait en effet depuis plusieurs trimestres de doutes liés à sa capacité à maintenir une rentabilité financière dans un environnement de taux d'intérêt plus élevés. Si les renégociations de dettes parvenaient tout de même à se réaliser sur les marchés obligataires, il n'en demeurerait pas moins vrai que le nouvel environnement de taux d'intérêt poussait les coûts de financement sensiblement à la hausse. La détente des taux d'intérêt intervenue dès la fin d'année 2023, puis au début du second semestre 2024 a permis de rassurer les investisseurs. Par ailleurs, le début de dégel constaté sur le marché des transactions depuis quelques mois laisse également augurer de conditions de liquidité moins tendues.

Il n'en fallait guère plus pour propulser à la hausse un secteur qui depuis deux ans avait largement perdu les faveurs des investisseurs. Les niveaux de décote sur actif

net réévalué approchaient des 60% en début de période, et laissaient sous-entendre que la spirale baissière, sur le prix des actifs, n'était pas prête de s'arrêter. La réalité a été tout autre, le second trimestre de l'année fiscale 2024 ayant même permis à certaines foncières, disposant des meilleurs actifs, de revoir très légèrement à la hausse leur valeur patrimoniale permettant ainsi au secteur de poursuivre son rebond.

2. Evolution des marchés immobiliers

a. LES MARCHES IMMOBILIERS EUROPEENS

1) Les marchés locatifs en Europe

L'immobilier de bureau

Après une année 2023 marquée par une activité locative ralentie, la demande placée pour les bureaux a légèrement repris sur le continent européen en 2024, pour atteindre 7,96 millions m² en 2024, en hausse d'1% sur un an dans les 18 principaux marchés européens selon BNP. Elle est néanmoins demeurée 15% en deçà de la moyenne décennale, annonçant un changement structurel du marché des bureaux.

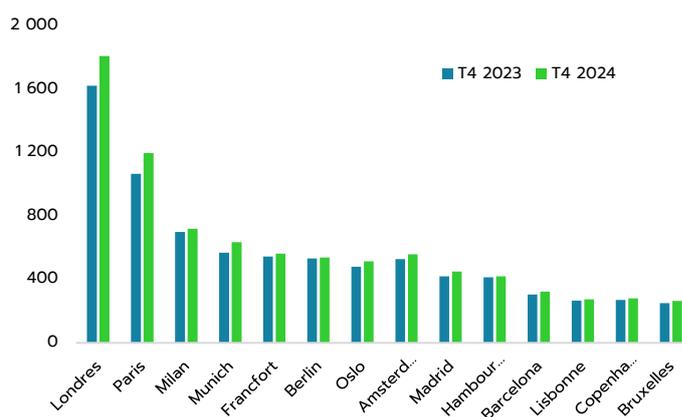
La nouvelle tendance de concentration de la demande des utilisateurs sur les quartiers centraux d'affaires, largement observée en 2023, s'est confirmée en 2024, au détriment des zones périphériques. Les entreprises fondent en effet leur choix d'implantation de bureaux dans les zones centrales bien desservies, privilégiant des immeubles récents et énergétiquement performants, un facteur devenu primordial aux vues de la directive EPBD (Directive sur la performance énergétique des bâtiments) de l'Union Européenne visant à réduire les émissions de carbone et à s'aligner sur l'objectif de zéro émission nette. De plus, elles optent pour des bâtiments offrant des services complémentaires et aménités afin d'attirer et de retenir les talents (salle de sport, conciergerie...). Les prises à bail de bureaux neufs ont ainsi constitué 50% de l'activité locative sur les neufs premiers mois de 2024, celles-ci s'élevant à seulement 40% sur la même période de 2019, avant crise sanitaire.

Les entreprises, ne pouvant toutes accéder aux bâtiments les plus efficaces et les mieux localisés en raison des loyers prime élevés, adoptent donc une optique d'optimisation de leur coûts immobiliers, avec une réduction des surfaces prises à bail mais sans renoncer à une bonne localisation, toujours au dépend des zones périphériques et les bureaux de 2^{nde} main. Ce type d'immeubles encoure un risque élevé d'obsolescence, surtout dans un contexte de multiplication des projets de rénovation dans les zones plus centrales, comme à Paris et à Londres. Pourtant, les

mouvements de retour au bureau des grandes entreprises semblent amorcer un redémarrage du secteur des bureaux avec un taux d'occupation hebdomadaire moyen de 60% en Europe (contre 70% pré-Covid-19). De plus, certaines entreprises retirent leur « grey space » du marché afin de les conserver pour accueillir de nouveaux talents, anticipant une reprise du marché du travail.

En dehors des quartiers centraux, l'offre augmente néanmoins et le taux de vacance a atteint 8,8% au 4^{ème} trimestre 2024, en progression de 70 bps par rapport à fin 2023 dans les 27 marchés européens. Les quartiers centraux d'affaires sont nettement moins touchés que les autres zones par cette augmentation des surfaces disponibles, avec un taux de vacance de 5,4%, à l'image de ceux observés pour les quartiers centraux d'affaires de Munich (2,9% au 4^{ème} trimestre 2024) et de Madrid et Milan (3,7% au 4^{ème} trimestre 2024 dans ces deux marchés).

Les loyers « prime » de bureaux dans les différents marchés européens (en €/m²/an)



Source : PMA

La demande pour les bureaux prime est donc particulièrement dynamique, notamment dans les villes clés tel que Londres, Barcelone, Madrid et Bruxelles. En conséquence, le désalignement entre l'offre et la demande de bureaux crée une pression croissante sur les loyers prime, en hausse notable dans plusieurs grandes villes, notamment à Bruxelles (+14% sur 12 mois), dans le QCA parisien (+12%) ainsi qu'au centre de Londres et à Amsterdam (+7% dans ces deux marchés). Au 4^{ème} trimestre 2024, les loyers prime ont progressé de 5,4% par rapport à la même période de 2023 dans les principaux marchés européens (contre seulement 3,3% pour les loyers moyens). L'écart ne cesse de se creuser, soulignant la dichotomie du marché des bureaux : les loyers prime augmentent plus vite que les loyers moyens, la demande pour les immeubles de 2^{nde} main en périphérie demeurant faible.

L'immobilier commercial

Le secteur du commerce a fait preuve de résilience en 2024 en Europe, la reprise se manifestant à travers des taux d'occupation assez solides et un regain d'appétit des commerçants pour la location de nouveaux espaces, les loyers s'avérant moins élevés que lors de la période pré-covid. Ce n'est qu'en 2024 que le secteur du tourisme a connu un rebond après la contraction observée après la crise sanitaire, et a retrouvé son niveau pré-covid, avec les voyages intra-européens dépassant de 8% les résultats enregistrés en 2019. Le continent a témoigné d'un afflux de touristes du Moyen-Orient et des Etats-Unis, ces derniers jouissant d'un pouvoir d'achat actuellement plus avantageux en Europe.

Avec le recul de l'inflation, la confiance des ménages s'est renforcée, laissant la place à un regain d'optimisme, bien que celui-ci demeure fragile dans certaines régions comme en Pologne, en Allemagne et au Royaume-Uni notamment dans un contexte politique et économique instable. Bien que l'activité ait repris, les dépenses des ménages ne progressent pas, en raison notamment de salaires stagnants, d'une moindre disponibilité des produits (en raison des tensions géopolitiques) et de coûts de transports élevés. Malgré cette contraction dans les dépenses des ménages et un nombre important d'entreprises enregistrant une baisse de leur vente, la concurrence se révèle accrue pour les localisations prime. Les commerçants visent à s'implanter dans des zones à haut trafic pour cibler une clientèle locale ainsi que les touristes. En conséquent, la demande pour les boutiques de pied d'immeuble prime et les centres commerciaux à forte fréquentation croit, jouissant de taux de vacance significativement inférieurs à celles observées lors des deux dernières années dans les meilleurs actifs. Les emplacements physiques sont désormais au cœur de la stratégie commerciale, les acteurs reconnaissant leur importance dans l'expérience et la satisfaction du client ainsi que pour l'image de leur marque.

Fin 2024, les loyers ont commencé à croître de nouveau à travers les segments commerciaux, s'installant à 1 560 €/m²/an au 4^{ème} trimestre 2024 contre 1 520 €/m²/an au 1^{er} trimestre 2024 en moyenne en Europe Centrale, marquant une activité locative croissante pour les avenues commerçantes principales et les centres commerciaux. Ces hausses de loyers ont été significatives dans les grandes avenues commerçantes comme Via Montenapoleone à Milan, qui a même dépassé la Fifth Avenue à New York, considérée comme la rue commerçante la plus prisée et la plus chère du monde, l'Europe atteignant une place de choix tout en haut du classement mondial pour la première fois.

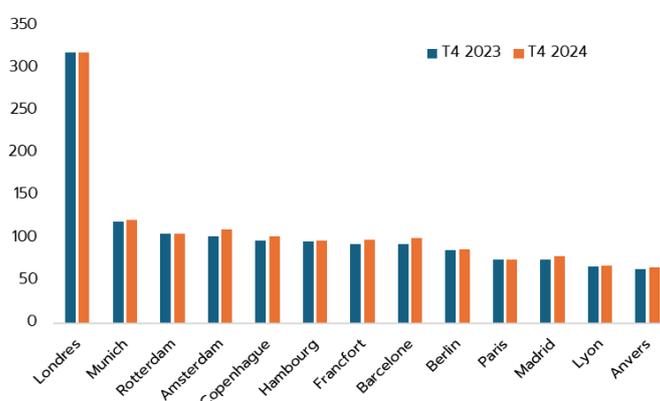
L'immobilier logistique

Au cours des dernières années, le secteur de la logistique a connu une forte expansion en Europe, alimentée par le rapide développement du e-commerce et la

popularité des chaînes de distribution alimentaire. Pourtant, la demande placée pour des locaux logistiques a chuté de 5% dans les principaux marchés européens en 2024 comparé à 2023 (retrouvant ses niveaux pré-pandémie), à l'exception de l'Espagne qui enregistre des prises à bail 25% au-dessus de sa moyenne décennale. Les entrepôts modernes restent les plus plébiscités, les utilisateurs recherchant l'efficacité énergétique et l'alignement avec les objectifs ESG. Ce repli du marché est notamment causé par l'instabilité économique et la contraction de la croissance dans les pays européens. Ce segment est également impacté par le secteur manufacturier qui pâtit d'une demande domestique et étrangère faible, limitant les importations et les exportations.

Même si la demande est en retrait en 2024, le risque d'une suroffre reste limité avec la diminution des livraisons (-21% de l'offre nouvelle sur un an). Toutefois, la disponibilité d'entrepôts logistiques reste conséquente, en raison de l'augmentation des développements spéculatifs réalisés par les promoteurs et des libérations d'espaces de 2nde main observés au cours des deux dernières années. En raison de la demande modérée, le taux de vacance a augmenté en 2024 et s'est établi à 6% en moyenne dans la majorité des pays européens (mais il reste relativement bas), oscillant entre 2% et 11% en fonction des marchés. La pression sur ce taux de vacance s'exerce pour les actifs de bonne qualité (Classe A), les utilisateurs cherchant à optimiser leurs coûts immobiliers et préférant se positionner sur ces entrepôts bien localisés et performants énergétiquement. Dans les zones tendues, les nouveaux projets achevés ont eu un effet moins significatif sur le marché (comme aux Pays-Bas), alors que dans les marchés où le foncier est moins tendu, comme en Pologne, à Londres et à Milan par exemple, les taux de vacance ont grimpé en réponse aux nouvelles disponibilités.

Les loyers « prime » logistique dans les différents marchés européens (en €/m²/an)



Source : PMA

L'augmentation la plus significative a été observée en Espagne (+7%), notamment à Barcelone et à Madrid (+8% et +5% respectivement), mais également au Royaume-Uni (+5%), fortement soutenue par la forte progression observée à Edinbourg (+21%). D'une manière générale, l'activité locative en 2024 a porté sur l'optimisation de l'utilisation des espaces existants, à travers la consolidation des opérations logistiques dans un nombre de sites réduits et des mouvements de relocalisations plus que de réelle expansion.

2) Le marché de l'investissement en Europe

Les volumes investis ont significativement progressé en Europe au cours de l'année 2024, avec près de 160 milliards € comptabilisés. Les engagements s'affichent ainsi en augmentation de 21% par rapport à 2023 (source : BNP Paribas Real Estate). En 2024, l'investissement transfrontalier a augmenté plus fortement encore, de 27% sur un an. Le 4^{ème} trimestre 2024 a enregistré un tiers des montant engagés cette année, en hausse de 32% par rapport à la même période de 2023. Les trois derniers mois de l'année ont en effet reflété le regain de confiance des investisseurs dans la région et les baisses successives des Taux Directeurs décidées par les différentes banques centrales, visant à stimuler la croissance économique dans un contexte d'inflation plus clémente ont contribué à accroître les liquidités allouées à l'immobilier.

Les investisseurs ont été motivés par la baisse des prix et la disponibilité croissante des actifs résultant de la pression exercée sur les fonds ouverts européens de répondre aux demandes de rachat. De plus, les transactions de grandes surfaces se sont multipliées avec l'assouplissement des conditions d'octroi de prêts bancaires. La Suède, l'Italie et les Pays-Bas ont été les pionniers sur le marché européen avec une progression significatives des volumes investis en 2024, de respectivement 58%, 47% et 36%.

Évolution des volumes investis en immobilier en Europe (en milliards €)

	2024	2024 (/2023)
	Mds €	Évolution
Bureaux	41,0	+2 %
Industriel	42,0	+23 %
Commerces	34,0	+24 %
Hôtel	20,0	+70 %
Autres	20,4	+29 %
Total Immobilier d'entreprise	157,4	21,0%
Résidentiel	32,8	+1,6%

Source : BNP Paribas Real Estate

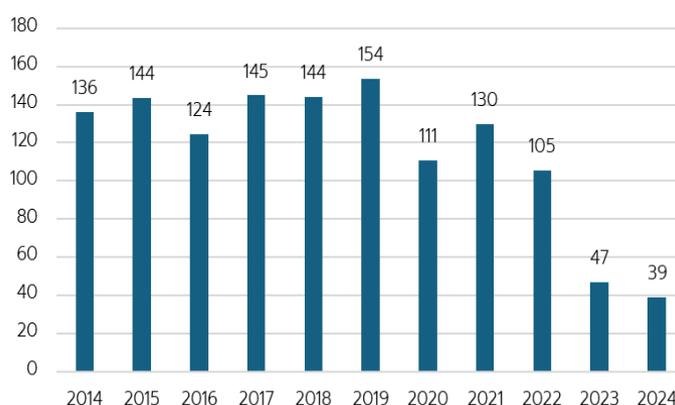
L'année 2024 marque une meilleure orientation des investissements. Bien que légère, cette progression semble présager une reprise progressive des montants échangés en 2025, mais ceux-ci devraient majoritairement se porter sur les meilleurs actifs, limitant, de fait, les volumes. En outre, les perspectives d'une remontée graduelle des valeurs sur les segments prime pourraient ralentir les mises en vente, les vendeurs anticipant une poursuite de la progression des valorisations.

L'immobilier de bureau

Avec 157,4 milliards € investis en immobilier d'entreprise (incluant les hôtels et les actifs mixtes, hors résidentiel) en 2024 en Europe, l'ensemble des produits a enregistré une progression de ses volumes en rythme annuel. Celle pour les bureaux est demeurée contenue, à 2%, malgré le rebond observé au 4^{ème} trimestre (+64% par rapport au 3^{ème} trimestre 2024). Les volumes investis dans le secteur des bureaux ont ainsi atteint 41 milliards € en 2024, représentant 26% des montants engagés cette année. Les bureaux n'ont pas dominé les montants engagés en immobilier d'entreprise en 2024 et s'affichent légèrement en deçà de ceux comptabilisés pour la logistique. Depuis la crise sanitaire et la généralisation du télétravail et du flex-office, les investissements se concentrent sur les secteurs centraux des grandes villes, au même titre que la demande utilisateurs, ce qui limite de fait le nombre de produits disponibles à l'acquisition.

Les volumes ont toutefois progressé de manière significative dans certains pays, l'Italie (+67%), la Norvège (+42%), the Pays-Bas (+40%) et l'Irlande (+39%) affichant les plus fortes hausses.

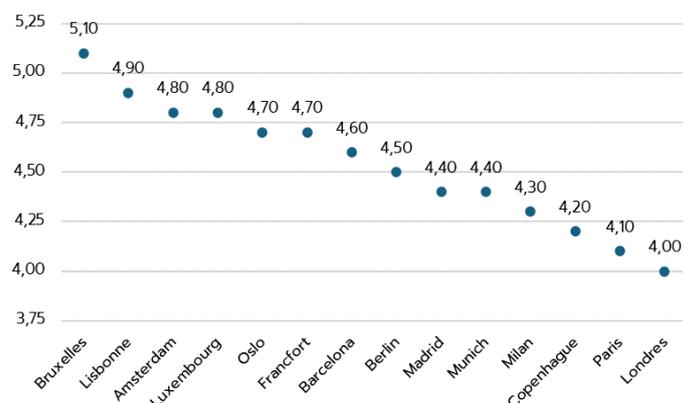
Évolution des volumes investis dans les bureaux en Europe (en milliards €)



Source : BNP Paribas Real Estate

Les rendements « prime » se sont stabilisés en 2024. Seuls les marchés les plus profonds, à l'image de Paris ont observé un début de re-compression des taux pour les bureaux au 2^{ème} semestre. En fin d'année, le rendement prime moyen pour les bureaux s'est établi à 5,70% en Europe et semble avoir atteint un plafond.

Les taux de rendement prime européens des bureaux (en %, fin décembre 2024)



Source : PMA

Sur les quatorze marchés considérés, aucun n'a enregistré une hausse de ses taux de rendement au 4^{ème} trimestre par rapport au 3^{ème} trimestre. Seule Oslo a affiché une contraction de 10 bps. Malgré cette stabilisation en fin d'année et plusieurs d'entre eux voient leur taux augmenter par rapport au 4^{ème} trimestre 2023. Sur douze mois, la décompression la plus significative n'a pas dépassé 20 bps, comme observé à Paris, Bruxelles, Francfort, Berlin, Madrid et Copenhague.

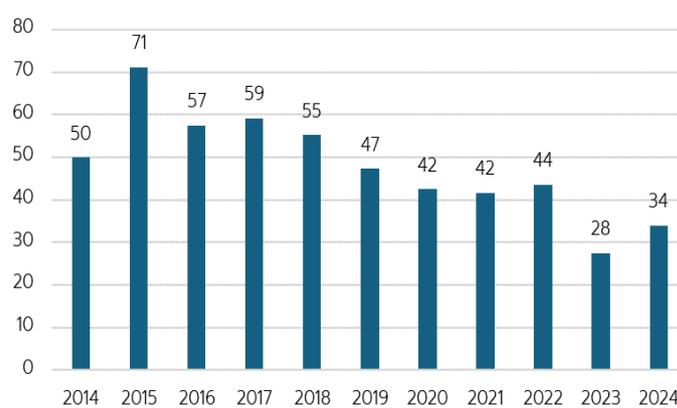
L'immobilier commercial

Avec 34 milliards € investis en 2024, le secteur du commerce a représenté 18% des volumes engagés en 2024, en progression de 24% par rapport à 2023. L'activité a nettement rebondi au 2nd semestre, notamment en raison des liquidités croissantes injectées sur le marché, qui ont bénéficié de mises en vente plus nombreuses, de taille souvent conséquente. L'année 2024 a constitué un retour en force pour le secteur du commerce alors que celui-ci pâtissait d'un retrait des investissements, passant de 80 M€ en 2015 à uniquement 38 M€ en 2021 alors que les volumes engagés tous secteurs confondus ont cru de 13% sur la même période. C'est le Royaume-Uni qui a été le plus actif sur le marché de l'investissement commercial (10,9% des volumes engagés en 2024), suivi par l'Allemagne (6,3%), l'Italie (2,8%) et la France (2,7%), les engagements surtout orientés dans les marchés core.

L'intérêt des investisseurs pour le secteur du commerce a été ravivé avec la croissance des loyers, la stabilisation des revalorisations des biens et le rebond de l'activité des commerçants, restaurant la confiance des investisseurs et leur permettant de se projeter à long terme. Le secteur du commerce a été d'autant plus propice à l'investissement avec la stabilisation des rendements prime à travers les segments du marché et en Europe de manière générale, rendu possible par la croissance des loyers. Le taux de rendement prime des avenues commerçantes

principales s'établit à 4,86% au 4ème trimestre 2024 en Europe, en légère compression de 2 bps sur un an, et reste plus élevé par rapport à d'autres classes d'actifs, incitant les investisseurs à s'y positionner avec les opportunités d'effet de levier qu'offre ce secteur pour les acheteurs de dettes. Les segments des centres commerciaux prime, les avenues commerçantes principales, les emplacements à forte fréquentation et l'alimentation ont été les plus attractifs d'un point de vue stratégique en 2024.

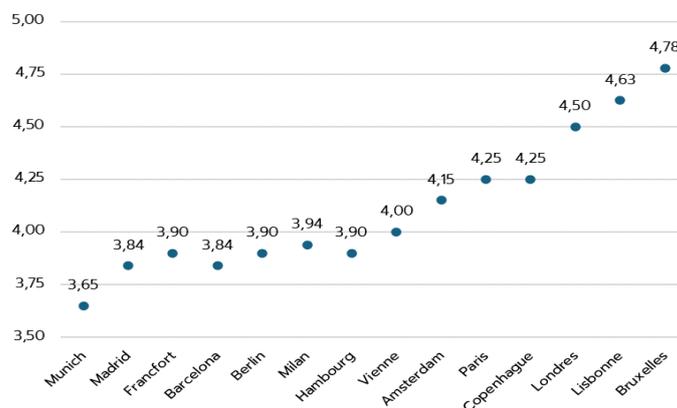
Évolution des volumes investis dans le commerce en Europe (en milliards €)



Source : BNP Paribas Real Estate

En effet, 26 Mds € ont été investis dans le commerce dans six pays européens (l'Allemagne, le Royaume-Uni, la France, l'Espagne, l'Italie et la Pologne), les rues commerçantes principales constituant 34% de ces engagements (+16 par rapport à 2023) et les centres commerciaux représentant 25% de ces montants (+43% par rapport à 2023), sans oublier les entrepôts commerciaux qui ont représenté 41% des volumes investis sur ces marchés (+18% par rapport à 2023), ces derniers marquant le signal de relance du secteur du commerce.

Les taux de rendement prime des principales rues commerçantes (en %, fin décembre 2024)



Source : PMA

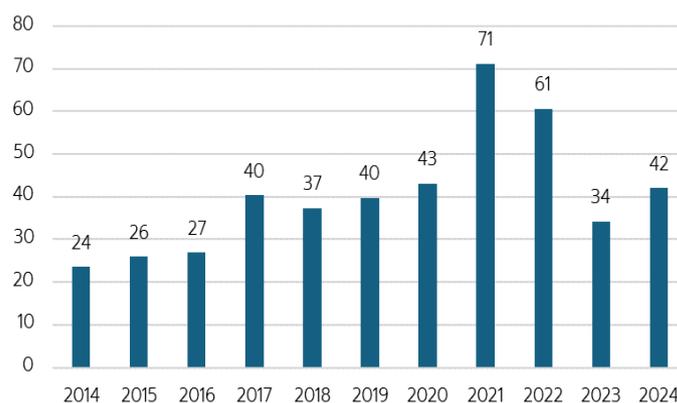
Les taux de rendement prime sont demeurés globalement stables sur l'année 2024 dans la plupart des marchés européens, notamment à Bruxelles (4,78%), Londres (4,50%) et Copenhague (4,25%). Alors que certaines villes ont enregistré une légère hausse de leur taux de rendement prime, à l'instar de Frankfurt (3,90% au 4^{ème} trimestre 2024, soit +10 bps sur un an) et de Rome (4,10% au 4^{ème} trimestre 2024, soit +20 bps sur un an), d'autres ont connu un resserrement comme à Lisbonne (4,60% au 4^{ème} trimestre 2024, soit -20 bps sur un an) et à Prague qui a vu son taux de rendement prime reculer de 90 bps sur un an pour atteindre 4,10% au 4^{ème} trimestre 2024.

L'immobilier logistique

Le secteur logistique a comptabilisé 42 milliards € d'investissement en 2024, soit 27% des montants engagés cette année sur le continent européen. Ils ont progressé de 24% par rapport à 2023 et témoignent d'un rebond du secteur de l'investissement logistique. La logistique représente le deuxième poste d'investissement en Europe en 2024 après les bureaux, avec une préférence prononcée pour la logistique urbaine et les entrepôts XXL, 70% des investisseurs souhaitant s'y positionner d'après le EME Sentiment Survey (Savills). Les investissements dans des entrepôts de Classe A ont également été favorisés en 2024, et cela pour répondre à une demande croissante des utilisateurs en quête de l'efficacité des usages des locaux logistiques, en termes de qualité du bâtiment ou de l'implantation, et cela pour optimiser leurs coûts immobiliers. Dans la même optique, l'automatisation et la numérisation accrue des entrepôts logistiques, ainsi que l'intégration des solutions IA dans les opérations ont été des marqueurs de différenciation de l'investissement logistique en 2024.

Les neuf premiers mois de 2024 ont été marqués par un volume d'investissement plus restreint par manque d'actifs disponibles sur le marché, mais durant le dernier trimestre de l'année, la baisse des taux d'intérêt de la BCE et un meilleur alignement des attentes des prix des acheteurs et des vendeurs a permis d'accroître les disponibilités sur le marché avec un retour des investisseurs core.

Évolution des volumes investis dans la logistique en Europe (en milliards €)

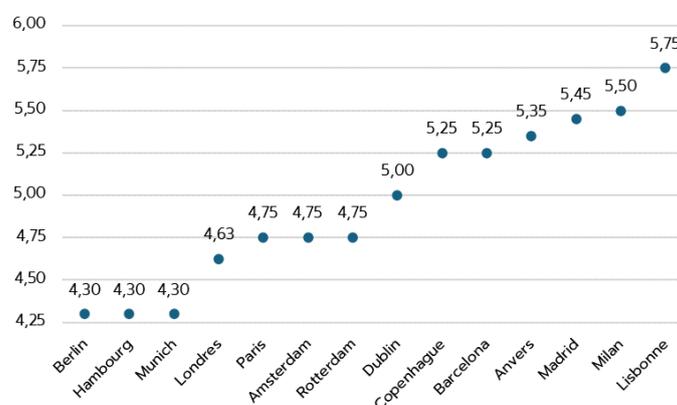


Source : BNP Paribas Real Estate

Les marchés les plus performants en termes d'investissement en 2024 ont été le Royaume-Uni avec ses 10,8 milliards € engagés, suivi par l'Allemagne (7,7 milliards €), la France (5 milliards €) et le Benelux (4,3 milliards €).

Le rendement logistique prime européen s'est établi à 5,0% au 4^{ème} trimestre 2024, inchangé sur l'ensemble de l'année et par rapport au 4^{ème} trimestre 2023, la valorisation des actifs prime se stabilisant ainsi dans la plupart des marchés européens après la progression substantielle enregistrée les années précédentes.

Les taux de rendement prime en logistique (en %, fin décembre 2024)



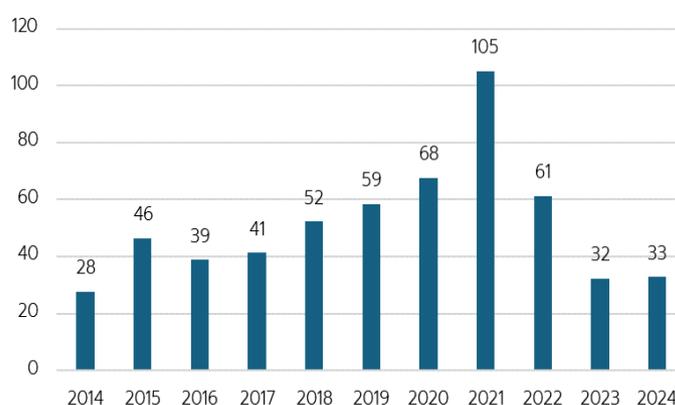
Source : PMA

Les rendements les plus élevés ont été observés à Budapest (6,4% au 4^{ème} trimestre 2024), à Edinburgh et Glasgow (6,3% au 4^{ème} trimestre pour les deux villes) et Varsovie (6,0% % au 4^{ème} trimestre 2024).

L'immobilier résidentiel

Le secteur résidentiel a montré des signes de reprises en 2024, notamment au 2nd semestre avec la baisse progressive des taux d'intérêt et donc l'amélioration des conditions de financement. 32,8 milliards € ont ainsi été engagés en Europe en 2024, légèrement plus qu'en 2023 (+1,6%) mais significativement moins comparé à la moyenne sur 5 ans (-41%). Le résidentiel a représenté ainsi le 4^{ème} poste d'investissement sur le continent européen (17% du total des volumes engagés), le segment des appartements étant le plus actif. L'Allemagne a comptabilisé près du tiers des montants en 2024 avec 9,6 milliards €. Elle enregistre pourtant un recul de 22% des volumes par rapport à 2023. Elle est suivie par le Royaume-Uni, en progression de 10% sur an avec 6,6 milliards € (dont 60% dans les résidences étudiantes), et la Suède qui, de son côté, a vu ses engagements en immobilier résidentiel plus que doubler avec ses 4 milliards €. De manière générale, les investisseurs sont restés attentistes, l'année 2024 ayant été marquée par une nouvelle décompression des taux de rendement.

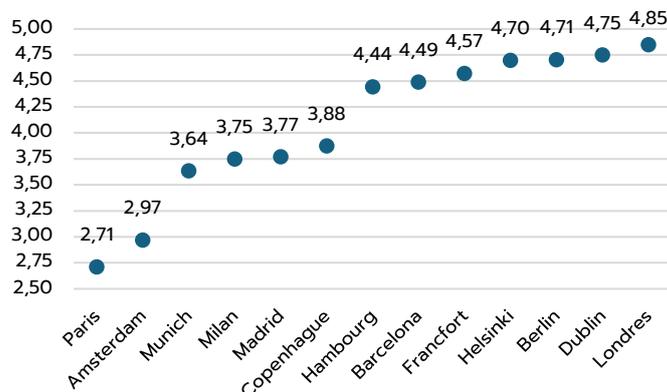
Évolution des volumes investis dans le résidentiel en bloc en Europe (en milliards €)



Source : BNP Paribas Real Estate

A l'inverse, certains marchés ont enregistré des investissements en réel effondrement, à l'image de l'Irlande (-75%) et l'Italie (-71%). En France, seulement 3 milliards € ont été engagés en 2024, en recul de 10% sur un an, tandis que 2 milliards € ont été comptabilisés au Danemark sur la même période.

Les taux de rendement prime résidentiel des principales villes européennes (en %, fin décembre 2024)



Source : PMA

En 2024, les variations des taux de rendement prime résidentiel sont demeurées relativement modérées par rapport aux mouvements observés en 2023. Sur un an, les remontées les plus significatives ont été recensées dans les principales villes allemandes, notamment à Francfort (+36 bps), suivie par Berlin (+26 bps) puis Hambourg (+74 bps). D'autres marchés affichent quant à eux des décompressions plus modestes, à l'instar de Paris (+11 bps), Barcelone (+5 bps) ou Londres (+2 bps), des zones densément peuplées. Certains marchés témoignent néanmoins d'un recul de leur taux de rendement sur un an, notamment Madrid (-15 bps) et Amsterdam (-38 bps).

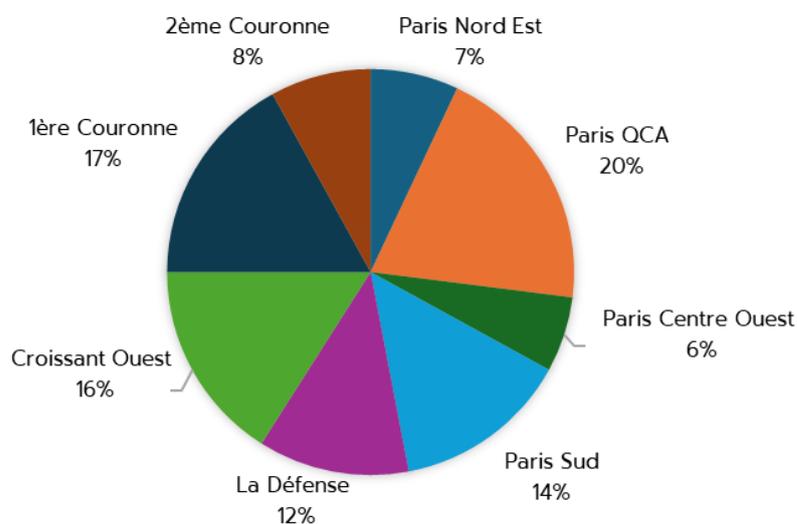
b. LES BUREAUX EN ILE-DE-FRANDE ET A LA DEFENSE

1) Le marché locatif en Ile-de-France

1,75 million m² de bureaux a été commercialisé en Ile-de-France sur l'ensemble de l'année 2024, en baisse de 11% sur 2023 et en chute de 21% vs la moyenne décennale : depuis 2020, les prises à bail ont cumulé 1,9 million m² en moyenne annuelle, contre 2,4 millions entre 2015 et 2019. Ce repli s'est principalement concrétisé au 2^{ème} semestre 2024, qui a vu les prises à bail reculer de 17% au 3^{ème} trimestre et de 16% au 4^{ème} trimestre sur un an : la faible activité économique et l'instabilité politique érodent la dynamique locative et suscitent l'attentisme des utilisateurs. Toutes les tranches de surfaces ont été pénalisées, en particulier celles de grande taille (supérieures à 5 000 m²), dont le volume recule de 13% : elles ne représentent plus que 31% des prises à bail annuelles. Comme observé depuis 2020, Paris QCA a, à

nouveau, dominé les volumes commercialisés en 2024, cumulant 20% de la demande placée annuelle. La recherche de centralité se confirme donc, la volonté de conserver et d'attirer les talents demeurant une priorité pour les entreprises et un gage de performance. Si La Défense a bien tiré son épingle du jeu, le reste de la périphérie est nettement délaissé par les utilisateurs.

Répartition géographique de la demande placée (2024 en Ile-de-France)



Source : Immostat

Dans le même temps, l'offre a poursuivi sa hausse (+8% lors des trois derniers mois de l'année), pour atteindre fin décembre 5,6 millions m², correspondant à un taux de vacance de 10,2%. Les secteurs périphériques affichent des taux de vacance bien plus élevés encore car ils pâtissent de disponibilités toujours plus abondantes : entre fin septembre et fin novembre, les surfaces vacantes y ont fortement augmenté de 22%, tandis qu'elles refluait de 6% dans Paris sur la même période. La demande des utilisateurs se place donc toujours en priorité sur les secteurs de bureaux les plus centraux mais l'offre y est trop insuffisante pour la satisfaire, limitant ainsi les commercialisations.

Le loyer prime est demeuré stable à 1 200 €/m²/an au 4^{ème} trimestre mais ont progressé de 12% depuis fin 2023. Alors qu'ils se situaient au même niveau fin 2023 (431 €/m²/an), les loyers moyens pour les bureaux anciens ont plus fortement augmenté en 2024 (+6%) que ceux pour les bureaux neufs (+3%). Les mesures d'accompagnement ont repris leur progression en Ile-de-France, passant de 25,5% à 26,3 entre fin 2023 et fin 2024. Les différents secteurs pâtissent de niveaux de franchise très hétérogènes : si Paris affiche des mesures d'accompagnement oscillant

entre 14,3% et 16,5%, celles observées dans les zones périphériques dépassent systématiquement 25%, tandis qu'elles culminent à 39,3% à La Défense en moyenne (et même à 44,1% pour les grandes prises à bail).

2) Le marché locatif à La Défense

La demande placée a progressé de manière significative au 4^{ème} trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent (+45%), à 81 700 m². En rythme annuel, l'augmentation est plus substantielle encore, de 60% : la forte baisse des loyers économiques attire à nouveau les commercialisations sur ce secteur hyper connecté, qui propose de nombreuses surfaces qualitatives. Les moyens et grands utilisateurs se repositionnent donc à La Défense, à l'image du déménagement de Sanofi de Gentilly vers CB3 sur 31 500 m², soit plus de la moitié du cumul des grandes prises à bail observées lors des trois derniers mois de l'année 2024, avec un doublement des prises à bail de grandes surfaces et une hausse de 51% des moyennes sur un an. Quatre opérations de plus de 5 000 m² unitaires se sont ainsi concrétisées à La Défense lors du 4^{ème} trimestre.

L'offre a légèrement reflué de 3% en 2024 pour atteindre 524 000 m² disponibles en fin d'année, contraction occasionnée par la baisse de 14% de l'offre de bureaux neufs : 56% de la demande annuelle s'est placée sur des bureaux neufs et même 61% au seul 4^{ème} trimestre. Le loyer prime est demeuré stable à 550 €/m²/an au cours de l'année 2024, tandis que des trajectoires haussières ont été constatées à la fois pour les surfaces neuves et de 2^{nde} main, dont le loyer moyen progresse de 8,7%, et 18,5% respectivement sur un an.

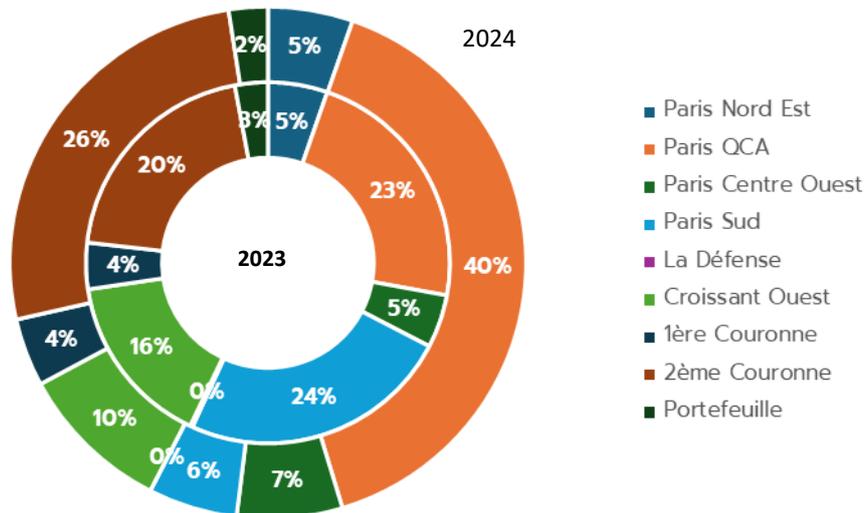
3) Le marché de l'investissement en Ile-de-France

Si les volumes annuels de 2024 demeurent globalement inférieurs à ceux recensés en 2023, le 2^{ème} semestre a marqué un réel retournement de tendance également en France : alors qu'ils reculaient encore de 31% entre le 1^{er} semestre 2023 et le 1^{er} semestre 2024, les engagements ont progressé de 12% lors des 6 derniers mois de 2024, et même de 28% entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre 2024, en accélération sensible. Ils se sont ainsi établis à 12,1 milliards € en 2024, en baisse de 10% sur un an. Cette augmentation a été soutenue par le fort appétit des investisseurs pour la logistique, qui a vu ses volumes progresser de 40% par rapport à 2023. Au cœur des stratégies d'investissement depuis la crise sanitaire, la logistique a ainsi représenté 37% des montants investis en 2024, contre 24% en 2023 et 10% en moyenne annuelle entre 2009 et 2019.

En Ile-de-France, les engagements ont atteint 5,4 milliards €, accusant une baisse plus forte encore, de 23% par rapport à 2023.

Répartition des montants investis (en Ile-de-France)

Par secteur, tous produits, en %



Source : Immostat

La capitale a attiré 58% des engagements annuels, contre 57% en 2023, totalisant 3,1 milliards €. Cette concentration masque néanmoins des trajectoires différenciées entre les secteurs : Paris QCA et Paris Centre Ouest sont les deux seules zones de l'Ile-de-France qui ont enregistré des progressions des volumes engagés, en hausse de respectivement 37% et 7%. La recherche de centralité, en ligne avec les observations réalisées sur le marché locatif, continuent donc de s'intensifier.

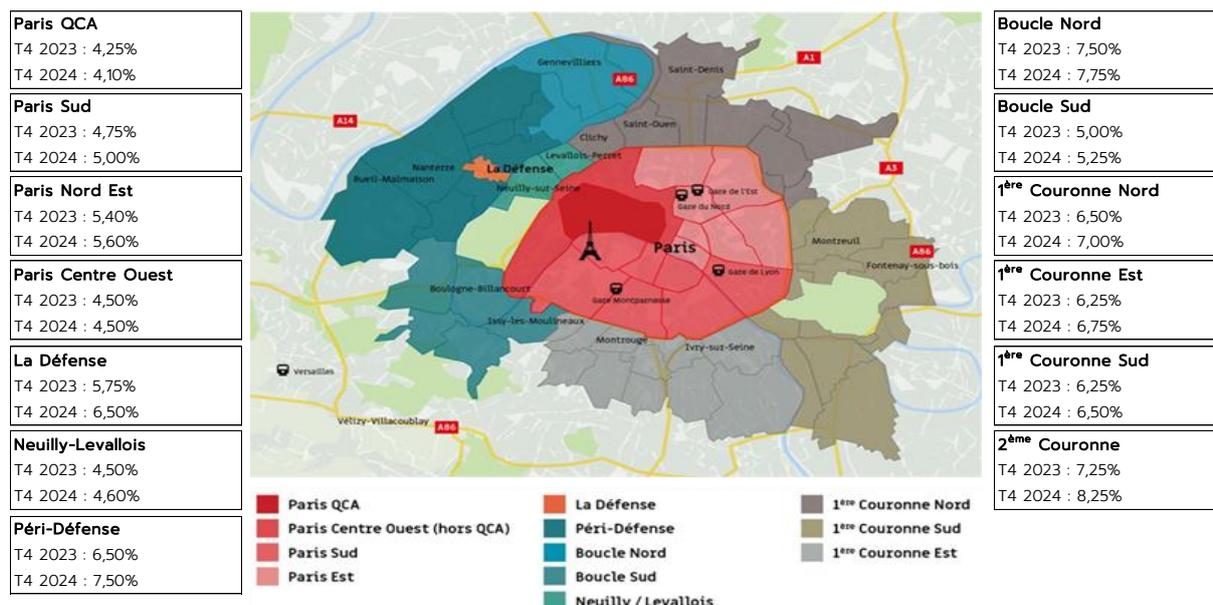
Après la re-compression observée au 3^{ème} trimestre, en réponse à la baisse des taux directeurs de la BCE, les taux de rendement prime sont restés stables pour les bureaux et la logistique en fin d'année.

La re-compression des taux de rendement prime, entamée au 3^{ème} trimestre 2024 pour les bureaux parisiens, s'est confirmée en fin d'année : les taux ont ainsi baissé tant dans le QCA que dans Paris Centre Ouest entre fin 2023 et fin 2024, conséquence des quatre baisses des Taux Directeurs opérées par la Banque Centrale Européenne depuis début juin. Pour autant, les secteurs de bureaux plus périphériques enregistrent de nouvelles hausses de taux de rendement, à l'image de la 1^{ère} Couronne (+45 bps en moyenne), et de la 2^{ème} Couronne (+100 bps). Elles sont néanmoins plus modestes que celles observées entre fin 2022 et fin 2023. En outre, le nouveau recul des Taux Directeurs décidé par la Banque Centrale Européenne début février 2025 devrait contribuer à stabiliser voire re-compresser les taux de

rendement immobiliers, dès lors que les taux longs se réorienteront de manière plus franche à la baisse.

Les valeurs vénales moyennes pour les bureaux en Ile-de-France ont poursuivi leur repli en 2024. En fin d'année, elles atteignaient 5 948 €/m², en baisse de 9% sur un an. Elles sont néanmoins demeurées stables au cours du 2^{ème} semestre.

Evolution des taux de rendement prime par secteur



Source : Ofi Invest Real Estate

4) Le marché de l'investissement à La Défense

Le secteur de La Défense a connu une année 2024 atone, aucune transaction n'ayant été concrétisée lors des 12 derniers mois. Les valeurs vénales moyennes ont atteint moins de 3 837 €/m² à fin décembre à La Défense, stables depuis le 3^{ème} trimestre 2023. Le taux de rendement prime est, quant à lui, demeuré inchangé à 6,50% lors des six derniers mois, affichant toutefois en progression de 100 bps par rapport au 4^{ème} trimestre 2023. Après 21 mois sans opération, la cession de 80% de la Tour Trinity par Unibail-Rodamco-Westfield à Norges Bank, pour un montant de 350 millions € devrait intervenir au 1^{er} trimestre 2025.

c. LES BUREAUX A LYON

1) *Le marché locatif*

Le marché lyonnais a enregistré une stabilisation de sa demande placée et une reconstitution rapide de l'offre disponible. Près de 250 000 m² ont ainsi été commercialisés en 2024, porté par un 4^{ème} trimestre 2024 marqué par la concrétisation de deux grandes transactions (>10 000 m²), permettant aux grandes surfaces d'afficher une hausse de 7% sur un an avec environ 130 620 m² commercialisés via 42 transactions. Cependant, ce segment reste en recul de 23% par rapport à la moyenne décennale. Les entreprises optimisent leurs surfaces, ce qui se traduit par une rationalisation des espaces. La demande placée est globalement demeurée 15% en deçà de sa moyenne décennale.

La demande pour des immeubles neufs ou régénérés représente 50% des surfaces commercialisées, montrant l'intérêt des entreprises pour des espaces adaptés à leurs nouveaux besoins. Bien que l'intramuros ait connu une baisse de 10 % sur un an, il concentre toujours plus de 70% de la demande avec environ 175 800 m², notamment grâce aux secteurs de la Part-Dieu et de Vaise.

L'offre immédiate a rebondi au dernier trimestre avec une hausse de 34% sur un an, principalement due à une augmentation de l'offre de 2^{nde} main (+47%) et une progression plus mesurée de l'offre neuve (+14%). Elle atteint désormais 163 700 m². Le taux de vacance a augmenté pour s'établir à 7%. Le loyer prime s'est apprécié au cours du 2nd semestre pour s'établir à 370 €/m²/an sur le secteur de Part-Dieu, tout comme le loyer moyen pour les bureaux neufs (224 €/m²/an). Le loyer pour les bureaux de 2^{nde} main est resté stable à 199 €/m²/an. Malgré l'incertitude de dernières années 2025, le marché lyonnais a démontré sa résilience.

2) *Le marché de l'investissement*

861 millions € ont été engagés sur le marché lyonnais en 2024, en baisse de 7% par rapport à 2023, alors que le volume avait chuté de 46% entre 2022 et 2023. Les bureaux ont attiré 44% des montants, suivis par la logistique, dont la part continue de croître, à 39% (contre 28% en 2023, source : JLL). Ainsi, la plus importante transaction recensée en 2024 a porté sur l'acquisition par Prologis pour 117,4 millions € d'une plateforme logistique située à Corbas, à un taux de rendement légèrement inférieur à 5%. Dans le même temps, Batipart a acquis un portefeuille de 4 immeubles de bureaux lyonnais pour 100 millions €.

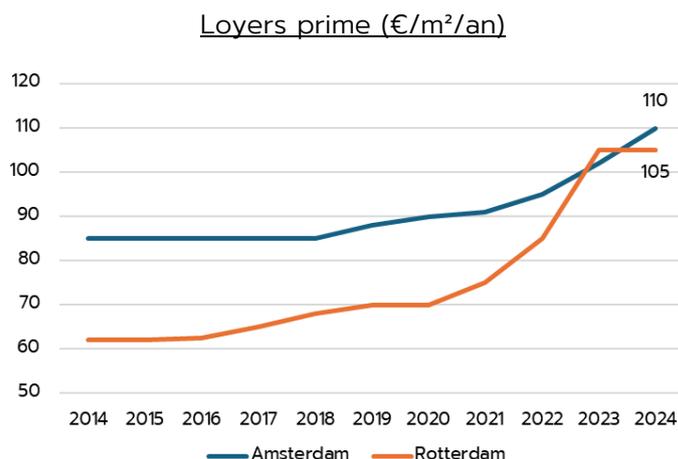
La décompression du taux prime des bureaux lyonnais s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre 2024. Il atteignait ainsi 5,75% en fin d'année 2024, désormais stabilisé depuis le milieu de l'année dernière. Le taux de rendement prime pour la logistique est désormais inférieur de 100 bps à celui pour les bureaux.

d. LA LOGISTIQUE AUX PAYS BAS

1) *Le marché locatif*

L'année 2024 s'est clôturée avec 2,1 millions m² placés dans le secteur logistique aux Pays-Bas, un volume comparable à celui observé fin 2023. Malgré la stabilité des prises à bail, les utilisateurs sont restés prudents compte tenu de l'instabilité économique observée en 2024. Les sociétés chinoises spécialisées en e-commerce et en panneaux solaires, le secteur pharmaceutique et les 3PL locaux et internationaux ont été les principaux preneurs de surfaces. Parallèlement, l'offre s'est graduellement reconstituée durant l'année (+7% fin 2024 comparé à fin 2023), résorbant en partie le fort déséquilibre qui s'est créé ces dernières années. Cette augmentation des disponibilités reste tout de même contenue et devrait le rester, les promoteurs et les investisseurs étant découragés par le prix élevé des terrains, les coûts de développement et la légère baisse des prix de sortie. Par ailleurs, la demande est restée élevée le long des grands corridors de transport entre Rotterdam et la frontière allemande. L'offre restreinte sur ce secteur a conduit les utilisateurs à renouveler leurs baux plutôt qu'à se relocaliser, craignant de perdre leur main-d'œuvre et d'encourir des coûts de déménagement élevés en s'implantant dans des zones secondaires, même si celles-ci leur permettraient de jouir de conditions de location plus avantageuses.

Le taux de vacance logistique a continué à croître tout au long de l'année pour atteindre 3,3% fin 2024, un niveau demeurant faible. Malgré l'augmentation de l'offre de sites logistiques, la pression locative a perduré en 2024.



Source PMA

Les loyers prime ont cru en début d'année 2024 en moyenne aux Pays-Bas, passant de 104 €/m²/an à 108 €/m²/an entre le 1^{er} et 2^{ème} trimestre puis sont restés stables jusqu'à fin 2024, progressant de 4% par rapport à la même période de 2023. A Rotterdam, le loyer prime s'est établi à 105 €/m²/an fin 2024, stable au cours de l'année, alors qu'à Amsterdam, le loyer prime a atteint 110 €/m²/an fin 2024, en progression de 8% par rapport au 4^{ème} trimestre 2023.

2) Le marché de l'investissement

Le secteur logistique et industriel s'est redressé en 2024 au Pays-Bas, le volume d'investissement s'établissant à 3,1 milliards €, affichant une nette progression de 30% comparé aux 2,4 milliards € enregistrés en 2023. Les engagements dans les seuls produits logistiques ont, quant à eux, augmenté plus significativement encore en 2024 (+74%), tirés à la hausse par une reprise des acquisitions de portefeuille de grande envergure (notamment par les fonds de private equity).

La plupart des transactions réalisées en 2024 a porté sur les stratégies core+ et value-add, s'alignant avec le couple rendement-risque plus élevé recherché par les investisseurs, les levés de fonds observés ces dernières années étant réalisés en capital-risque et en capital opportuniste. De son côté, le segment core a suscité un intérêt moindre chez les investisseurs (mais il s'est quand même avéré plus actif qu'en 2023 et affichait une reprise fin 2024), une position engendrée par la pénurie des terrains disponibles dans les emplacements de premier choix. Ils ont plutôt opté pour la logistique urbaine et les locaux d'activité (surtout chez les investisseurs institutionnels), notamment dans l'optique de réaliser des travaux, impliquant des montants de CapEx conséquents, afin de maximiser la valeur de ces actifs et d'en optimiser les rendements (potentiel de loyers plus élevés), particulièrement dans les

zones urbaines. Le last mile a également constitué un axe majeur d'investissements en 2024 avec la densité accrue des populations des villes et les exigences croissantes en termes de livraisons.

Dans ce contexte de forte activité transactionnelle, le taux de rendement prime s'est établi à 4,8% au 4^{ème} trimestre 2024, en contraction de 10 bps par rapport à la même période de 2023. Cette évolution a également été observée dans les villes principales d'Amsterdam et Rotterdam sur la même période.

e. LE RESIDENTIEL AU DANEMARK

La nouvelle réforme fiscale immobilière annoncée au Danemark avait instauré une vague d'incertitude auprès des acquéreurs d'immobilier résidentiel, mais l'année 2024 a été plus dynamique qu'elle n'avait été anticipée, enregistrant des prix et un volume de ventes à la hausse. L'activité s'est accélérée à partir d'avril et le 4^{ème} trimestre de 2024 a totalisé, à lui seul, 40% des engagements annuels. Les investisseurs danois ont été les plus actifs et ont cumulé 75% des investissements. Le secteur résidentiel a constitué le poste préféré des investisseurs avec ses 21,2 milliards DKK engagés, soit 40% du volume total d'investissement recensé dans le pays en 2024 (+10,4% par rapport aux 19,2 milliards DKK engagés en 2024). Plus de 85 000 transactions ont été comptabilisées en 2024 (contre 70 000 initialement anticipées), soit significativement plus qu'en 2022 et 2023. Le marché de la vente a également connu un regain de dynamisme, la vente des maisons ayant augmenté de 11,3% par rapport à 2023 avec 52 502 maisons vendues, leur prix métrique grimpant de 5,2%. De même, les acquisitions d'appartements en copropriété ont performé en 2024, leur vente ayant augmenté de 6% et leurs prix de 7% par rapport à 2023.

Copenhague et sa banlieue ont concentré la majorité des engagements avec 13,6 milliards DKK, soit 65% des investissements résidentiels en 2024. Mais pour la première fois, c'est la banlieue de Copenhague qui a surpassé le centre-ville, les taux d'intérêt élevés y attirant les investisseurs à la recherche de rendements plus attractifs, notamment sur le segment value-add au lieu des actifs core historiquement préférés.

Certaines régions ont connu des hausses de prix substantielles, à l'image de Hovedstaden où le prix des appartements a augmenté de 8,5%, et dans la ville de Copenhague (les municipalités de Copenhague, Frederiksberg, Dragør et Tårnby) où ils ont progressé nettement de 9,4%. A l'inverse, les prix ont baissé en dehors des grandes villes.

L'augmentation des taux d'intérêt en 2024, combinée à la hausse des prix des appartements, ont poussé les utilisateurs à reporter leur intention d'achat et à se

diriger vers le marché locatif. Ce phénomène a accentué la pression haussière sur les loyers, notamment à Copenhague où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement est structurel. Dans la capitale, les loyers ont grimpé de 6% en un an pour atteindre 2 160 DKK/m²/an en moyenne. La situation est plus détendue dans la banlieue de la ville où les loyers ont augmenté de 3% sur un an (1 800 DKK/m²/an en moyenne).

C. Evènements significatifs de l'exercice

1. Stratégie du portefeuille

La SPPICAV a pour objectif de constituer une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, au travers d'investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d'avoir des sous-jacents d'une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

De plus, le fonds a renouvelé son label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour une période de trois années supplémentaires, renforçant ainsi son engagement envers une gestion durable et responsable.

Actifs immobiliers

A fin décembre 2024, la poche immobilière représentait 61,5% de l'actif net. Aucune acquisition ou cession d'actifs immobiliers n'a été réalisée durant l'exercice 2024.

Sur les actifs logistiques hollandais sont intervenus :

- Walwijk : la signature d'un bail avec un logisticien de premier plan pour une durée ferme de 6 ½ pour l'intégralité des surfaces.
- Polymer : la signature d'un avenant au bail du locataire unique. Ces deux signatures ont permis la sécurisation des flux sur ces actifs à un niveau de loyer supérieur et ont engendré une revalorisation positive des actifs.
- Sur les actifs logistiques hollandais sont intervenus :

Sur les actifs bureaux français :

- Les travaux de rénovation environnementale et servicielle de la Tour Carpe Diem située à La Défense ont débuté et devraient faciliter l'attraction de nouveaux locataires et la rétention des existants durant 2025.

Actifs financiers

L'importance et la composition de la poche financière ont été amenées à évoluer en fonction des souscriptions nette du fonds, ainsi que par nos décisions dynamiques de réallocation.

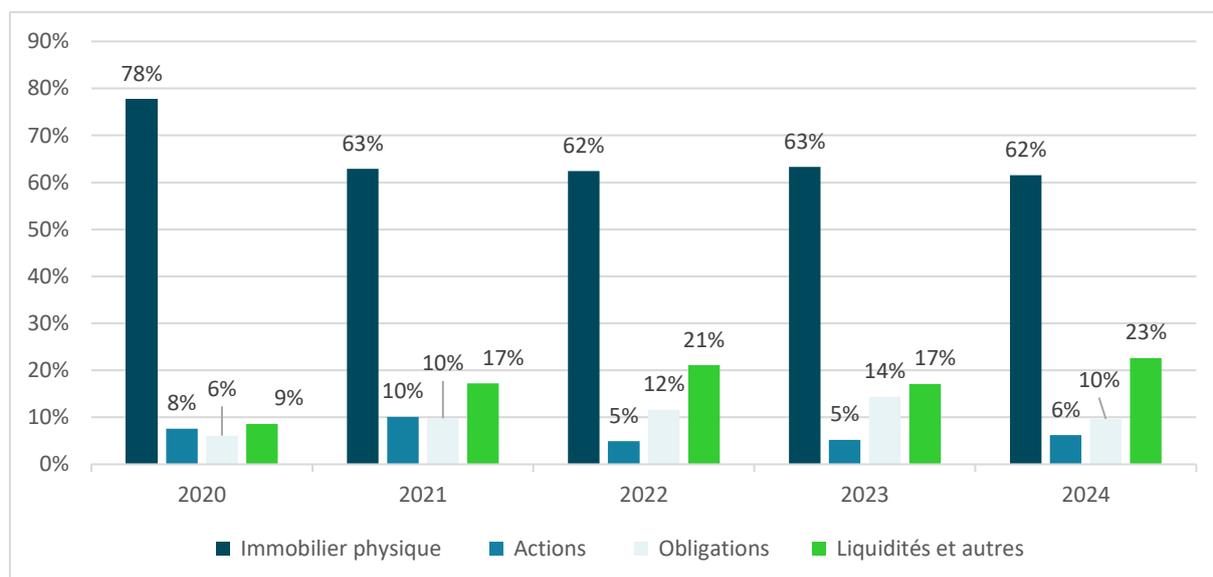
Nous l'avons vu, les taux directeurs - qui sont des taux très courts - ont commencé à baisser en 2024 mais les taux plus longs ont - quant à eux - remonté. Pour avoir un supplément de rendement par rapport aux obligations souveraines en zone Euro, dont la performance s'établit seulement à +1,8 % sur l'exercice 2024, nous avons conservé notre exposition aux obligations du secteur privé avec des maturités plus longues sur des supports investis en obligations de bonne qualité, dits « Investment Grade » (c'est-à-dire des obligations dont la notation est supérieure à BBB), dont la performance financière annuelle atteint +4,7 % en 2024. Ofi Invest ISR Experimmo a également conservé son positionnement sur le crédit euro spéculatif à haut rendement (« High Yield », des obligations dont la notation est inférieure à BBB- (selon l'Agence Standard&Poors ou équivalent), qui a délivré une performance de +9 % en 2024. Dans une démarche responsable et soucieuse de respecter les standards de la dernière version du label ISR, nous avons procédé à la cession complète de nos positions high yield en novembre 2024, afin de réallouer ces capitaux vers un support aligné avec les dernières exigences du label ISR des valeurs mobilières de placement (février 2025).

L'exposition de votre fonds aux obligations « Investment grade » et « High Yield » représente en moyenne 13,8% du fonds sur l'exercice 2024.

Le marché actions des foncières cotées ayant souffert en 2023, nous avons souhaité renforcer notre exposition immobilière liquide tout en conservant une exposition prédominante dans des actions de sociétés européennes généralistes non immobilières qui nous permettent de jouer sur un nombre de thématiques plus important. Dans ce contexte, nous avons renforcé légèrement au sein de notre allocation la proportion de foncières cotées. En effet, cette poche qui représentait 5,9% de la poche financière et 1,8% du fonds au 31/12/2023, représente à fin décembre 2024, 2,5% du fonds et 8,6% de la poche liquide et financière du fonds.

La gestion active de notre poche liquide (fonds monétaire et liquidités en banque), volontairement surpondérée à 19,7% du fonds à fin décembre 2024, nous aura permis de bénéficier d'une rémunération attractive dans un contexte de taux directeurs élevés de la Banque Centrale Européenne. En effet, les fonds monétaires de la zone ont affiché une performance proche de +4 % sur l'exercice 2024, marquant un sommet inédit pour cette classe d'actifs depuis 2008, tout en offrant un équilibre rendement/risque exceptionnel.

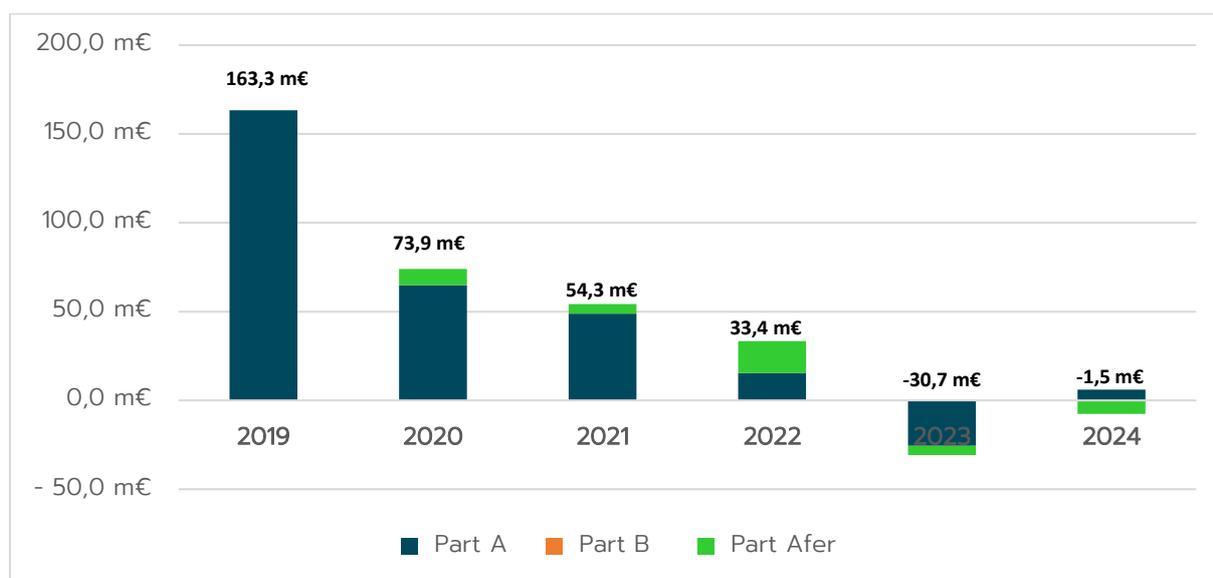
Evolution de la répartition de l'actif net réévalué d'Ofi Invest ISR Experimmo



2. Souscription/Rachat

Au cours de l'exercice 2024, la SPPICAV a décollecté un montant global net de -1,5 millions d'euros, composé de 7,6 millions de rachats sur la part Afer ISR compensé par 6,1 millions de collecte nette sur la part A ISR.

Evolution de la collecte nette par part



3. Financement/Endettement

La SPPICAV n'est pas endettée.

4. Acquisition/cession du patrimoine immobilier

Aucun actif n'a été acquis ou cédé au cours de l'exercice.

5. Recherche et développement

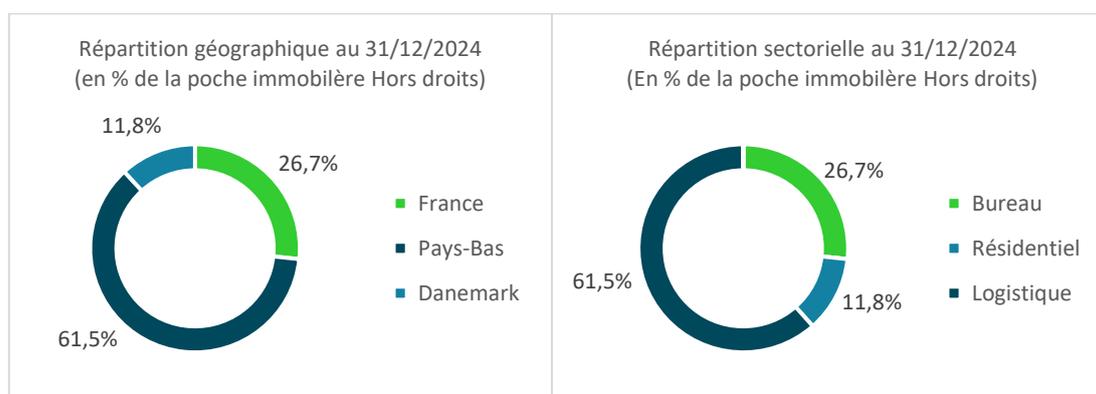
La Société n'a engagé aucune dépense dans la recherche et le développement.

D. Patrimoine du fonds à la clôture au 31 décembre 2024

1. Poche immobilière au 31 décembre 2024

Composition de la poche immobilière physique

Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière physique



Filiales et participations de Ofi Invest ISR Experimmo au 31/12/2024 :

Filiale	Actif sous-jacent	Pays	Typologie	Valeur des parts des sociétés et comptes-courant	Pourcentage de détention
SAS Waddinxveen	Waddinxveen	Pays-Bas	Logistique	57 675 958	100%
SAS Waalwijk	Waalwijk	Pays-Bas	Logistique	21 884 925	100%
SCI Carpe Diem	Tour Carpe Diem	France	Bureaux	18 634 585	6,69%
SAS Polymer	Maasvlakte	Pays-Bas	Logistique	34 677 940	100%
SCI Atrium	Atrium	France	Bureaux	30 670 110	100%
SAS Valby	Valby	Danemark	Résidentiel	21 120 774	100%

Valorisation des autres détentions au 31/12/2024 :

Foncières cotées zone Euro	7 160 477,9 €
OPCVM actions généralistes zone Euro	10 428 005,6 €
OPCVM obligataire Investment Grade	27 404 931,7 €
OPCVM monétaires	38 489 984,4 €
Liquidités et autres actifs circulants	15 445 791,3 €



PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

Waalwijk | Logistique | Pays-Bas



Synthèse

- Entrepôt logistique grade « A »
- Entrepôt principal d'un unique locataire
- Localisation centrale offrant une grande accessibilité

Points clés de la transaction

- Emplacement stratégique au centre des Pays-Bas, proche des ports de Rotterdam et d'Anvers
- Localisé au cœur du plus important parc logistique de la région de Waalwijk « Business Park Haven VII » qui rassemble de nombreux logisticiens
- Excellente desserte de la zone à proximité de l'autoroute A59 permettant de relier des axes majeurs des Pays-Bas : les autoroutes A27 (Breda-Utrecht), A2 (Maastricht – Amsterdam), et A16 (Rotterdam – Anvers).
- Entrepôt moderne offrant des prestations de grande qualité en termes de stockage

Principales caractéristiques

Localisation	R
Année de construction	2014
Surface	17 123 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	10-20 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	5,8 ans
ESG	Local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques, EPC A

Waddinxveen | Logistique | Pays-Bas



Synthèse

- Localisation de premier ordre, à 45 km du port de Rotterdam
- Entrepôt logistique grade « A », bénéficiant d'un label énergétique « A »
- Entrepôt principal d'un unique locataire, activité résiliente de distribution alimentaire et de boissons. Bail de 10 ans ferme reconduit avec l'actuel locataire.

Points clés de la transaction

- Emplacement premium pour les activités logistiques, où se trouve une large part des activités de distribution nationales. Cet entrepôt moderne situé dans le hub logistique de Waddinxveen jouit d'une situation centrale dans le corridor A12 (La Haye - Utrecht - Arnhem). La proximité directe de l'autoroute A12 offre un excellent accès à l'autoroute A20 et à la route provinciale N209.
- Localisé entre les 4 principales villes des Pays-Bas et au cœur de la région de Randstad, une des zones les plus riches et densément peuplées d'Europe, se matérialisant par une hausse de l'activité liée au e-commerce et des besoins de stockage.
- Un actif apportant un service de grande qualité en termes d'espace de stockage et de commodités auxiliaires.

Principales caractéristiques

Localisation	Rotterdam
Année de construction	2011
Surface	44 143 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	50-60 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	10 ans
ESG	Bonne performance énergétique et carbone, EPC A, contrat de fourniture verte du locataire, accessible aux PMR, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques

Polymer | Logistique | Pays-Bas



Synthèse

- Actif logistique neuf de grade « A »
- Rareté du foncier : un des derniers terrains disponibles au développement dans le Port de Rotterdam
- Situation locative pérenne, bail avec un locataire unique pour une durée ferme résiduelle de plus de 5 ans.

Points clés de la transaction

- Un entrepôt logistique localisé sur le port de Rotterdam, plus grand port d'Europe
- Un actif logistique récemment livré qui possède une capacité de stockage importante et de très bonnes caractéristiques techniques
- Une localisation charnière au cœur du port de Rotterdam avec un accès direct au terminal de conteneurs

Principales caractéristiques

Localisation	Rotterdam
Année de construction	2020
Surface	39 465 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	30-40 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	5,3 ans.
ESG	Certification BREEAM Very Good, EPC A+++, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques

Atrium | Bureaux | France



Synthèse

- Actif de bureau récent
- Localisé au sein d'un quartier d'affaires établi et en plein essor à Lyon : Gerland
- Situation locative robuste, bail avec un locataire étatique unique pour une durée ferme de près de 4 ans

Points clés de la transaction

- Situé au sein du quartier Gerland, bénéficiant d'un accès rapide aux transports en commun et aux entrées d'autoroute A6 et A7
- Ensemble immobilier édifié autour d'un atrium central présentant des caractéristiques techniques modernes
- Flux locatif sécurisé sur le long terme avec un locataire unique du service public

Principales caractéristiques

Localisation	Lyon, quartier de Gerland
Année de construction	2012
Surface	8 000 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	30-40 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	4 ans
ESG	Label PEQA – BBC, DPE C, Bonne performance énergétique et carbone, localisation attractive donnant accès à des services sur site ou à proximité, accessible aux PMR, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques, présence d'équipements hydro-économiques

Carpe Diem | Bureaux | France



Synthèse

- Tour de bureau moderne au cœur de La Défense
- Expérience utilisateur de qualité grâce à de nombreux services existants et à venir au sein du bâtiment (projet de restructuration servicielle en cours – travaux lancés en novembre 2024 – réception attendue fin 2025)
- Accessibilité et visibilité de la tour

Points clés de la transaction

- Immeuble localisé au cœur de l'esplanade de La Défense, offrant une excellente desserte par les transports en commun, l'actif n'étant cependant pas accessible sans transports de par sa localisation (La Défense)
- Une tour moderne conçue pour les utilisateurs offrant une large gamme de services dans l'immeuble : un amphithéâtre, une conciergerie, un fitness et une terrasse au 35^e étage
- Première tour en France à recevoir une certification LEED Platinum

Principales caractéristiques

Localisation	Paris, quartier La Défense
Année de construction	2013
Surface	41 935 m ²
Taux d'occupation physique	74%
Prix d'achat	20-30 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	1,6 ans
ESG	Labels LEED Platinum, HQE Excellent, BBC Effinergie, THPE, DPE D, Rattachement au réseau urbain, bonne desserte, services sur site ou à proximité, accessible aux PMR, présence d'équipements hydro-économiques

Valby | Résidentiel | Danemark



Synthèse

- Actif résidentiel bien situé dans la périphérie qualitative de Copenhague, le quartier de Valby
- Bâtiment récent, répondant aux attentes ESG des locataires
- Risque diversifié sur 36 locataires individuels

Points clés de la transaction

- Investissement permettant une diversification sectorielle et géographique du portefeuille
- Exposition à une classe d'actif résiliente bénéficiant d'une fiscalité attractive
- Solides fondamentaux ESG avec des opportunités d'améliorations supplémentaires possibles

Principales caractéristiques

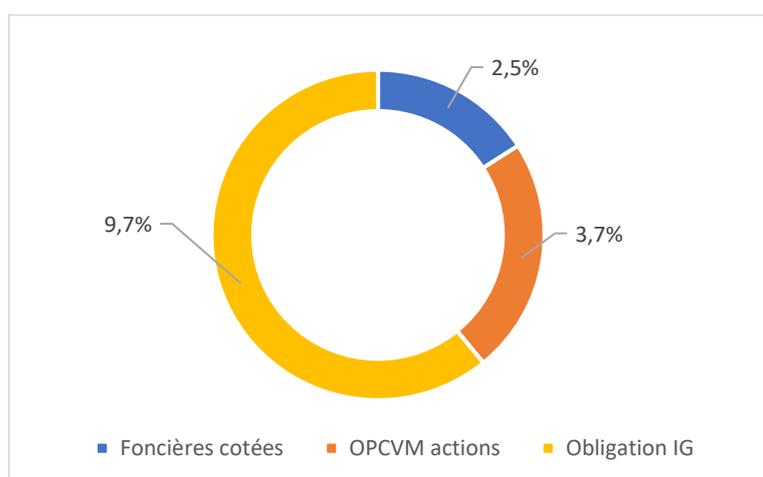
Localisation	Copenhague
Année de construction	2020
Surface	3 503 m ²
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	20-30 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	N/A pour un actif résidentiel
ESG	EPC B, contrat de fourniture verte sur les parties communes, grande surface végétalisée, présence d'équipements hydro-économiques, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques à proximité, accessible aux PMR

2. Poche financière au 31 décembre 2024

La poche financière représente 15,9% de l'actif net réévalué du fonds au 31/12/2024, et est décomposée comme suit :

- D'obligations détenues indirectement au travers de d'un véhicule géré par Ofi Invest Asset Management, l'OPCVM OFI INV ISR CRD BD I (FR011024249) représentant 9,7% de l'actif net ;
- D'actions de sociétés immobilières cotées représentant 2,5% de l'actif net ;
- D'actions généralistes zone Euro détenues indirectement au travers d'un véhicule géré par Ofi Invest Asset Management, l'OPCVM OFI INV ISR VAL AR (FR0011049535) représentant 3,7% de l'actif net.

Répartition de la poche financière de la SSPICAV, en % de l'actif net réévalué :



Ces fonds et portefeuilles sont tous gérés en appliquant un filtre ISR (Investissement Socialement Responsable).

a. GESTION DE LA POCHE OBLIGATAIRE

Au cours de l'année 2024, nous avons conservé notre approche prudente, en favorisant le crédit Investment Grade. Nous considérons effectivement les taux offerts par les obligations Investment Grade satisfaisants au regard du risque sous-jacent.

1) *Poche Investment Grade*

Sur l'année, les obligations Investment Grade ont été portées par un resserrement généralisé des spreads de crédit et des niveaux de portage redevenus attractifs, ce qui a permis de plus que compenser l'impact négatif des hausses de taux. Les notations BBB se sont mieux comportées que les notations AA/As au sein de la catégorie Investment Grade en raison de l'appétit des investisseurs pour les actifs risqués. Sur la période, nous avons donc conservé une construction de portefeuille relativement similaire tout au long de l'année avec, en relatif, une surexposition aux dettes subordonnées, à la catégorie de notation BBB et aux financières.

2) *Poche High Yield*

Pour les mêmes raisons, les notations les plus basses (Bs) de la tranche High Yield ont surperformé les notations plus hautes (BBs). Le fonds a bénéficié des stratégies actives mises en place sur l'année pour ajuster la sensibilité relative à l'indice de référence. Au cours de l'année, nous avons par ailleurs été actifs sur les dérivés crédit via l'indice Itraxx XO. Enfin, le secteur des transports, les banques, les hybrides corporate et les financières subordonnées ont eu une contribution positive à la performance alors que les secteurs communication et consommation cyclique ont pesé cette année.

Nous avons cédé fin 2024 notre participation dans l'OPCVM OFI INV ISR HY EUR I (FR00140095Q7) car elle n'aurait plus été conforme à compter du premier janvier 2025 aux nouvelles exigences du label ISR valeurs mobilières. Post clôture des comptes, nous avons réalloué les capitaux vers un autre ETF obligataire High Yield, compatible avec la dernière version du label ISR pour les valeurs mobilières.

b. GESTION DE LA POCHE ACTION

Au cours de l'exercice 2024, nous avons légèrement augmenté la part des actions immobilières, qui, représentant 35% du portefeuille actions fin 2023, atteignent environ 41% de cette poche au 31 décembre 2024. Cette progression se traduit par une hausse de la pondération dans le fonds, passant de 1,8% de l'actif net réévalué fin 2023 à 2,5% au terme de l'année 2024.

1) *Poche actions immobilières*

Les valeurs immobilières de la zone euro ont connu un parcours mitigé au cours de l'exercice écoulé, marqué par une première phase de performance sur les 9 premiers mois de l'année, malheureusement suivie d'un fort retour en arrière sur le dernier trimestre. L'indice représentatif du fonds, l'Epra Eurozone, affiche une performance quasi à l'échelle sur l'année. Le moteur principal de cette réappréciation initiale se trouve dans les anticipations de baisse de taux qui ont animé les discussions des opérateurs tout au long de l'année. Le secteur, traditionnellement très endetté, souffrait en effet depuis plusieurs trimestres de doutes liés à sa capacité à maintenir une rentabilité financière dans un environnement de taux d'intérêt plus élevés. Si les renégociations de dettes parvenaient tout de même à se réaliser sur les marchés obligataires, il n'en demeurerait pas moins vrai que le nouvel environnement de taux d'intérêt poussait les coûts de financement sensiblement à la hausse. La détente des taux d'intérêt intervenue dès la fin d'année 2023, puis au début du second semestre 2024 a permis de rassurer les investisseurs. Par ailleurs, le début de dégel constaté sur le marché des transactions depuis quelques mois laisse également augurer de conditions de liquidité moins tendues. Malheureusement pour le secteur, l'élection américaine est venue bouleverser le déroulé du scénario. La victoire des républicains, portée par une politique résolument pro-croissance, a de nouveau propulsé les taux d'intérêt au plus haut, provoquant la correction de fin d'année du secteur immobilier. Le secteur ne manquait pourtant pas d'atouts. Les niveaux de décote sur actif net réévalué approchaient des 60% en début de période, et laissaient sous-entendre que la spirale baissière sur le prix des actifs n'était pas près de s'arrêter. La réalité a pourtant été tout autre, le second trimestre de l'année fiscale 2024 ayant même permis à certaines foncières, disposant des meilleurs actifs, de revoir très légèrement à la hausse leur valeur patrimoniale.

2) *Poche actions de la zone Euro*

Les valeurs technologiques ont marqué une forte progression, soutenues par l'accélération de la transition numérique et des investissements dans l'intelligence artificielle. Les entreprises liées à la transition énergétique, telles que les énergies renouvelables et la mobilité durable, ont également contribué de manière significative à la performance du fonds, grâce à un soutien accru des politiques publiques et à une demande croissante. Les secteurs des biens de consommation et du luxe, portés par une reprise solide de la consommation et une demande internationale dynamique, notamment en provenance de l'Asie, ont également bien performé. Par ailleurs, les banques ont bénéficié de la stabilisation des taux d'intérêt, améliorant

leurs marges et renforçant leur rentabilité. Une gestion active et une sélection rigoureuse des titres ont permis de capturer ces tendances, tout en ajustant l'exposition sectorielle face aux tensions géopolitiques ou aux fluctuations du marché.

3. Poche de liquidité au 31 décembre 2024

Il est à noter qu'au cours de l'année la poche liquidité a été principalement investie en OPCVM Monétaire au travers de deux véhicules gérés par Ofi Invest Asset Management, l'OPCVM OFI INVEST MONETAIRE CT C (FR0000985558) et l'OPCVM OFI INV ESG LIQUIDIT (FR001400KPZ3), qui appliquent un filtre ISR.

La poche liquidité (incluant les OPCVM Monétaires mais en excluant les disponibilités en banque) représentait 13,6% de l'actif Net au 31 décembre 2024.

E. Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers

1. Valorisation des actifs immobiliers

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre ans.

Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif Immobilier est évalué par les deux évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion qui fixe leur mission. L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif Immobilier.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

Les méthodes d'évaluation les plus utilisées par les experts pour les 6 actifs de la SSPICAV sont :

- Méthodes par comparaison : méthode consistant à comparer les actifs immobiliers faisant l'objet de l'Evaluation à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'évaluation.
- Méthodes par capitalisation : méthode consistant à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif, ou potentiel. Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.
- Méthodes par DCF (Discounted Cash-Flow) : la valeur des biens immobiliers est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus (flux de recette et de dépense), parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.

Les méthodes d'évaluation par le revenu (DCF et capitalisation) sont le plus couramment utilisées pour les actifs de bureaux et de logistique. La méthode par comparaison est généralement confrontée avec une méthode basée sur le revenu pour les actifs résidentiels.

2. Evaluation globale des valeurs d'expertises en 2024

Au cours de l'année 2024, la valeur du portefeuille immobilier a diminué de -1,6%, et de -2,1% incluant les travaux immobilisables réalisés sur certains actifs (Waalwijk, Waddinxveen).

Les 3 plateformes logistiques ont vu leurs valeurs progresser à la faveur notamment des nouveaux baux qui ont été signés sur Waalwijk et Polymer et de la hausse des valeurs locatives dans un contexte d'offre maîtrisée et de demande robuste.

L'actif résidentiel danois Valby est resté pratiquement stable dans un marché de l'habitation résilient à Copenhague.

Les actifs de bureau Carpe Diem (La Défense) et Atrium (Lyon, Gerland) ont vu leurs valorisations baisser à la suite de la hausse des taux de rendement appliqués par les évaluateurs indépendants, ce qui a plus que compensé la hausse générée par les 4 autres actifs de la SPPICAV.

3. Contrats d'assurance des experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SPPICAV bénéficient de contrats d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Cushman & Wakefield a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de XL Insurance Company SE sous le numéro FR00012798EO19A pour un montant d'indemnisation de 1 500 000 € par année d'assurance.

Jones Lang Lasalle Expertises a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de Zurich Insurance Plc sous le numéro 7400020045 pour un montant d'indemnisation de 25 000 000 € par année d'assurance.

F. Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans

Au 31 décembre 2024, la Valeur Liquidative de la SPPICAV OFI INVEST ISR EXPERIMMO s'établit à 97,19 euros pour la part A (FR0013418761), correspondant à un actif net de 265 336 785,67 euros et à 99,35 euros pour la part F (FR0013505021), correspondant à un actif net de 18 253 905,30 euros. La performance annuelle dividende réinvesti au 31 décembre 2024 est de 2,37% pour la part A et de 2,17% pour la part F.

Concernant la part A, depuis le lancement de la SPPICAV en novembre 2019, la performance réalisée dividende réinvesti est de -0,74%.

Performances cumulées*	Depuis création	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
Action A ISR	-0,74%	-0,34%	-6,26%	2,37%	-0,10%	-0,33%	2,37%

Concernant la part F, depuis le lancement de la part en avril 2020, la performance réalisée dividende réinvesti est de -0,56%.

Performances cumulées*	Depuis création	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
Action AFER ISR	-0,56%	N/A	-7,79%	2,17%	-0,10%	-0,32%	2,17%

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

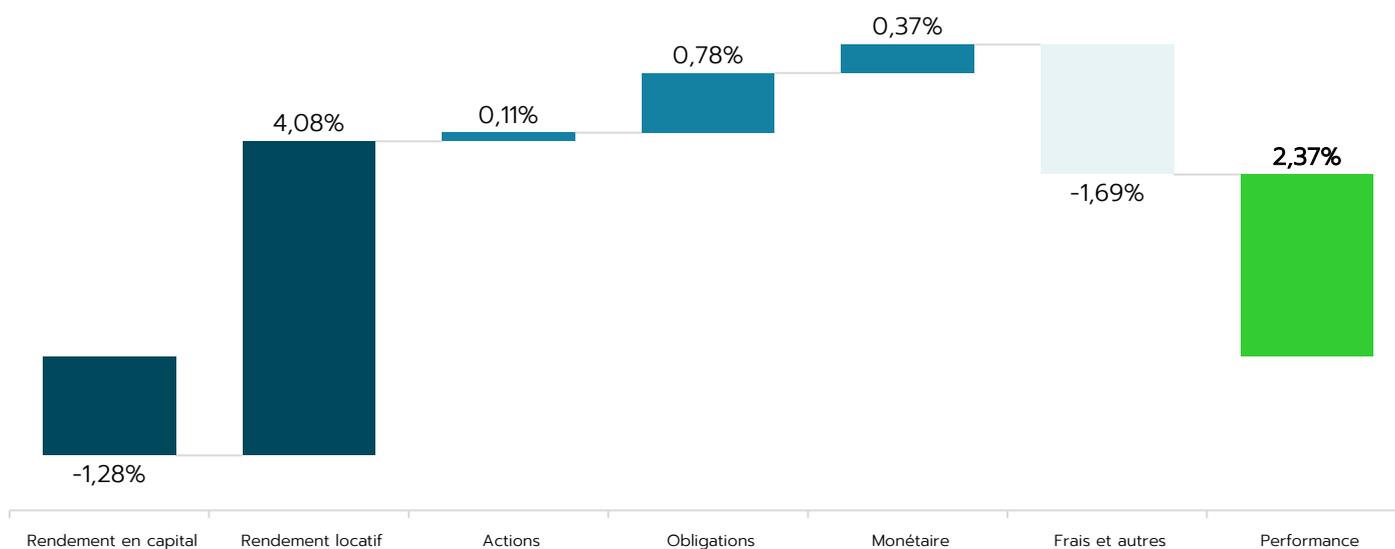
G. Performance annuelle

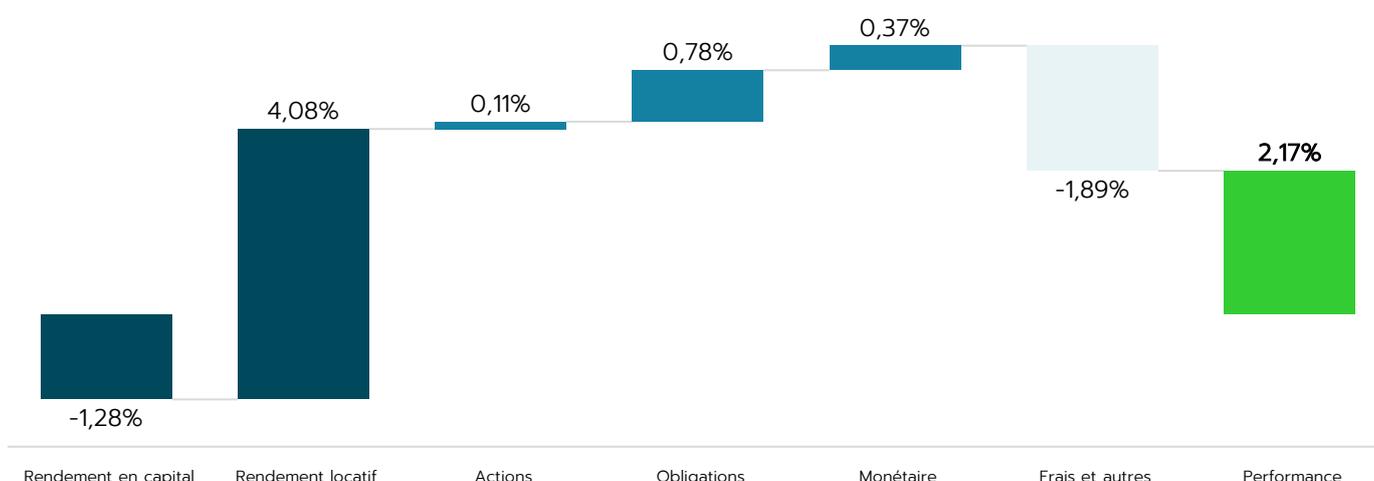
Performance 2024 et évolution de l'actif net :

Actions	31/12/2023			31/12/2024		
	A ISR	B	A FER ISR	A ISR	B	A FER ISR
Nombre d'actions	2 665 838,2343	1,00	257 677,00	2 729 841,4293	1,00	183 731
Actif net	254 947 682,62	95,63	25 058 840,61	265 336 785,67	97,19	18 253 905,30
Valeur liquidative	95,63	95,63	97,24	97,19	97,19	99,35
Performance à 1 an	-3,33%	-3,33%	-4,12%	2,37%	2,37%	2,17%

Contribution de performance au 31/12/2024 :

Contribution à la performance - Part A ISR - 1 an glissant



Contribution à la performance - Part Afer ISR - 1 an glissant

Les performances de l'action A ISR et de l'action Afer ISR Experimmo du fonds se sont élevées respectivement à +2,37% et +2,17% sur l'année 2024. La SPPICAV n'est pas gérée en fonction d'un d'indice de référence. Cependant et à titre de comparaison, au 31/12/2024, l'indice IEIF OPCI Grand Public bimensuel regroupant les principales OPCI du marché était en diminution de -3,5% sur l'année alors que l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo affichait une performance de +2,37% (Action A ISR) et +2,17% (Part Afer ISR).

La poche immobilière a contribué positivement à la performance pour environ 2,8%.

Les actifs logistiques aux Pays-Bas ont bénéficié de la conclusion de baux et/ou d'avenants, garantissant des flux sur le long terme et entraînant une revalorisation positive de ces actifs. En revanche, le segment des bureaux en France, représentant environ 27 % du portefeuille immobilier, a subi des ajustements de valeurs. Ces corrections s'expliquent, outre la hausse des taux, par l'évolution des modes d'utilisation, tels que le télétravail ou la réduction des surfaces locatives. De plus, le marché de La Défense est particulièrement impacté par une offre excédentaire, liée à la livraison massive de nouveaux immeubles, portant le taux de vacance en Île-de-France à plus de 10,2 % au premier trimestre 2025.

Le portefeuille immobilier affiche cependant de solides fondamentaux : fort d'un taux d'occupation physique de près de 100% et d'une durée moyenne de baux supérieure à 6 ans, la contribution du rendement locatif au rendement total du fonds s'établit à près de 4,1% sur l'exercice 2024.

Les poches financière et liquide ont contribué positivement à la performance pour environ +1,26%.

Les placements obligataires ont signé une nouvelle belle année en termes de performance. Les Banques Centrales ont pu commencer à baisser leurs taux directeurs en 2024. La BCE a continué à normaliser sa politique monétaire en réduisant son bilan et en mettant fin à des mesures exceptionnelles liées au Covid (PEPP) ou encore au soutien des États ou du système bancaire (APP, TLTRO). Ainsi, le marché des obligations d'entreprises privées de la zone Euro (« Investment Grade ») a enregistré des performances très positives (+4,74% pour l'indice Bloomberg Barclays Capital Euro Aggregate Corporate (coupons nets réinvestis)). Le marché des émetteurs à haut rendement (« High Yield ») a affiché une performance encore supérieure (+9,14% pour l'indice Bloomberg Barclays Euro High Yield TR).

Les marchés actions terminent en hausse également portés par une baisse de leur coût d'emprunt mais aussi grâce à de bonnes performances opérationnelles.

Les supports monétaires et de trésorerie, largement surpondérés dans le portefeuille, ont bénéficié en 2024 d'un excellent couple rendement/risque, soutenu par des taux courts très favorables.

Au sein de la poche financière et liquide, les performances ont été les suivantes :

Obligations Investment Grade	+4,72%
Obligations High Yield *	+6,36%
Actions immobilières	-1,6%
Actions généralistes	+7,7%
Trésorerie	+3,8%

*(performance décorrélée de l'indice, la poche ayant été arbitrée en novembre, avant d'être réallouée vers un autre support ISR en février 2025, post-clôture)

Les frais de gestion et de fonctionnement de l'action A s'établissent à 1,69% de l'actif net du fonds, et représentent 1,89% de l'actif net pour la part Afer, expliquant ainsi l'écart de performance entre les deux parts. Il est à rappeler que la SPPICAV ne prélève pas de commissions de mouvement sur les acquisitions.

Le taux de frais figurant dans la contribution à la performance du tableau ci-dessus diffère légèrement du tableau de décomposition des frais de fonctionnement et de gestion qui figure dans la partie G (« Détail des frais ») car ces frais ne sont pas calculés sur les mêmes bases.

Poche immobilière

A la clôture de l'exercice, la poche immobilière non cotée de la SPPICAV représentait 61,5% de son Actif Net.

La stratégie d'investissement immobilière de la SPPICAV se concentre sur des actifs de qualité situés dans des grandes métropoles en Europe.

La SPPICAV détenait à la fin de l'exercice six actifs immobiliers indirectement, cinq immeubles détenus en totalité et une participation minoritaire, consistant en trois entrepôts logistiques situés en Hollande, deux immeubles de bureau en France (Paris et Lyon), ainsi qu'un immeuble résidentiel au Danemark (Copenhague).

Les immeubles dégagent un loyer annualisé de 11,8 millions d'euros collecté auprès de dix locataires (sans considération des locataires résidentiel de l'immeuble situé au Danemark). Au 31/12/2024, le portefeuille était loué à 99,4% (sans considération des locataires résidentiel de l'immeuble situé au Danemark) et la durée moyenne des baux s'établissait à 6,29 ans (actifs résidentiels inclus).

Trois actifs sur six sont loués à des locataires uniques sur la base de baux de longue durée. Il n'y a donc pas eu d'événements locatifs majeurs dans le portefeuille.

La SPPICAV affiche un taux d'impayés nul, l'intégralité des loyers ayant été collectée sur l'exercice 2024. Ce taux est à mettre en perspective avec le choix stratégique de ne pas avoir exposé le fonds aux secteurs du commerce et de l'hôtellerie.

Nous mesurons régulièrement l'impact ESG des actifs sous gestion pour rendre compte de nos résultats (veuillez-vous référer à la section 6 consacrée à l'ESG).

H. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

I. Perspectives

La stratégie du fonds pour 2025 s'articule autour des axes suivants :

En premier lieu, poursuivre la diversification du portefeuille immobilier, notamment d'un point de vue géographique en investissant par exemple en Allemagne où le marché est devenu plus abordable. Notre prise de risque locatif restera prudente.

En second lieu, maintenir une gestion d'allocation flexible au sein de notre poche financière dans un contexte de marchés toujours extrêmement volatil.

Enfin, poursuivre le déroulement de notre plan d'actions ESG, en conformité avec les obligations du label ISR obtenu en avril 2021 et renouvelé en 2024.

La stratégie de l'OPCI sera dépendante de la collecte nette sur l'exercice 2025. Nous essaierons également de rendre le fonds compatible avec la réglementation ELTIF 2 en vue de potentiellement distribuer le fonds en Europe.

J. Endettement et effet de levier

1. Endettement

Conformément à la réglementation, la SPPICAV limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SPPICAV. Ce ratio d'endettement de 40% comprendra les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, le cas échéant au prorata de la participation de la SPPICAV dans lesdites sociétés.

Par ailleurs, dans le cadre de son fonctionnement normal, et le cas échéant afin de pouvoir faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat d'Actions par les Associés, la SPPICAV peut avoir recours, à l'emprunt d'espèces dans la limite de 10% des actifs financiers et des liquidités, notamment si elle se trouve de manière ponctuelle en position débitrice.

La SPPICAV n'a recouru à aucun endettement sur ses actifs immobiliers, financiers et liquides

Le niveau de levier maximal est calculé selon la méthode de l'engagement telle que décrite à l'article 8 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 comme le calcul du rapport entre :

- la somme des positions investies (et ce compris l'exposition créée, le cas échéant, par les acquisitions et les cessions temporaires de titres ainsi que par le recours à l'endettement tel que prévu à l'Article 3.3.5) et des engagements résultant des contrats financiers à terme, en prenant en compte les règles de compensation et de couverture, et
- la valeur de l'actif net.

Le niveau de levier s'établit à 101,12% contre un plafond de 200% de l'actif net de la SPPICAV.

2. Liquidité

a. LIQUIDITE DU PASSIF

La fréquence de calcul de la Valeur Liquidative, offrant une possibilité de rachat, est bimensuelle.

Le délai de règlement des rachats des Actions est au maximum de deux (2) mois.

Dans des conditions normales de marché, le délai de règlement est de neuf (9) Jours Ouvrés maximum.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L. 214-67-1 du code monétaire et financier, le rachat par la société de ses actions peut être suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, dans des conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent Article sera déterminée discrétionnairement par la Société de Gestion de manière à permettre un traitement équitable des Associés et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires. Toutefois, les demandes de rachat doivent être exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un (1) an à compter de la Date de Centralisation des Rachats, en ce compris le cas échéant les périodes de préavis

Durant l'exercice 2024, toutes les demandes de rachat ont été satisfaites et nulle n'a été différée.

b. POCHE DE LIQUIDITE

La poche d'actifs liquides s'élève à 19,6% de l'actif brut de la SPPICAV (poche liquide au sens réglementaire incluant seulement les liquidités et les OPCVM qualifiants considérés comme suffisamment liquides), vs un minimum requis de 5%.

Le portefeuille d'actifs financiers correspond à 29,2% de l'actif brut du fonds, soit dans la fourchette autorisée de 0% à 44% de l'actif brut du fonds.

La liquidité des actifs immobiliers est analysée lors des investissements et suivie au cours de leur détention. Les six actifs du fonds sont détenus indirectement mais pour cinq d'entre eux en intégralité par la SPPICAV.

c. RESULTAT DU TEST DE LIQUIDITE

Des stress tests de liquidité et des stress sur la valeur des actifs sont menés à chaque Valeur Liquidative. Le fonds ne présente pas de risque de liquidité identifié.

K. Frais de gestion facturés au fonds au cours de l'exercice écoulé

Total frais actions A et B

Catégorie de frais	Taux annuel maximum prospectus	Réel au 31/12/2024	Taux effectif annualisé TTC
A et B) Frais de fonctionnement et de gestion	2,2% Max TTC de l'actif net	4 159 027	1,60%
dont commission de gestion perçue par la SGP*	1,6% Max TTC de l'actif net	3 261 710	1,26%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	897 317	0,35%
A et B) Frais d'exploitation immobilière	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	1 641 756	0,57%
Commission de surperformance	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	0	0,00%
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	0	0 00%

*inclus les frais de gestion des actifs immobiliers et les frais de distribution perçus par les sociétés d'Aéma Groupe, en ce compris la rémunération d'Ofi Invest Real Estate SAS en tant que déléataire de la gestion immobilière

Total frais actions Afer

Catégorie de frais	Taux annuel maximum prospectus	Réel au 31/12/2024	Taux effectif annualisé TTC
Afer Experimmo) Frais de fonctionnement et de gestion	2,2% Max TTC de l'actif net	386 690	1,80%
dont commission de gestion perçue par la SGP**	1,6% Max TTC de l'actif net	312 642	1,46%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	74 048	0,35%
Afer Experimmo) Frais d'exploitation immobilière	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	135 480	0,57%
Commission de surperformance	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	0	0,00%
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	0	0,00%

***inclus les frais de gestion des actifs immobiliers et les frais de distribution perçus par les sociétés d'Aéma Groupe, en ce compris la rémunération d'Ofi Invest Real Estate SAS en tant que déléataire de la gestion immobilière*

La Société de Gestion a délégué à Ofi Invest Real Estate SAS, membre du Groupe Aéma, la gestion immobilière des actifs en son portefeuille concernant à la fois les immeubles détenus indirectement et en totalité par la SPPICAV (SCI Atrium, SAS Waddinxveen, SAS Waalwijk, SAS faitPolymer et SAS Valby) ou au travers de participations minoritaires également gérées par Ofi Invest Real Estate SAS (SCI Carpe Diem), en tant que représentant légal.

Les missions d'Ofi Invest Real Estate SAS dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion Immobilière conclue avec Ofi Invest Real Estate SGP ont notamment couvert durant l'exercice :

- le conseil et assistance dans la recherche, l'identification et l'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,

- le conseil et assistance dans la structuration juridique, fiscale, comptable et financière des investissements projetés ou réalisés,
- l'élaboration et la mise en place d'une stratégie d'asset management, incluant la gestion locative et technique
- la supervision et le contrôle du Property Management, qu'il soit réalisé par délégué à un tiers (sur les trois actifs immobiliers hollandais, ainsi que sur l'actif danois) ou réalisé par Ofi Invest Real Estate SAS elle-même (sur les deux actifs immobiliers français).

L. Profil de risque et systèmes de gestion pour gérer ses risques

Ofi Invest Real Estate SGP a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fonds géré, les risques financiers définis par la réglementation.

Afin de déterminer le profil de risques de chaque FIA sous gestion, une cartographie des facteurs de risque est réalisée, afin d'identifier les sources de risques. Ces facteurs de risque peuvent être quantitatifs ou qualitatifs selon le type d'actifs détenus en portefeuille. Pour chacun des risques préalablement identifiés, sont ensuite déterminés des indicateurs de mesure. Le suivi de l'évolution des principaux indicateurs de risques (marché, contrepartie, liquidité, opérationnels et levier financier) est effectué trimestriellement.

Le contrôle de la correcte mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

Suivi du risque global

La méthode retenue par la société de gestion pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul par engagement, comme expliqué dans la partie « Endettement » (J).

Suivi des ratios de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2024, nous n'avons pas noté de dépassement de ratios réglementaires. Le fonds a respecté tout au long de l'année ces ratios de composition de son actif ainsi que de dispersion du risque.

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.

Le fonds a été créé en novembre 2019 à destination du grand public. La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été noté d'évènements majeurs.

Les facteurs de risques auxquels le fonds est exposé sont détaillés dans le paragraphe 3.4 de son Prospectus et les principaux risques repris ci-dessous

- Risque de perte en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie ou protection en capital.

- Risque de liquidité des actifs immobiliers

La dégradation des paramètres de marché (hausse des taux de rendements, durcissement des conditions de financement...) pourrait avoir pour effet, dans certains cas, d'allonger le délai de réalisation de ventes d'immeuble. La SPPICAV détenant des actifs récents et de qualité, n'a pas cherché à arbitrer en 2023.

- Risque de liquidité des Actions

La Société de Gestion, dans des Circonstances Exceptionnelles, peut décider de mettre en œuvre les mécanismes de plafonnement et/ou de suspension des rachats de ses propres Actions par la SPPICAV. Le cas échéant, un Associé ayant demandé le rachat de ses Actions pourrait voir sa demande inexécutée, partiellement ou totalement, pendant un certain délai.

Toutes les demandes de rachat sur l'année 2024 ont été effectuées et sans délai (-1,5m€).

- Risques liés au marché immobilier

La SPPICAV vise à se constituer directement ou indirectement un patrimoine immobilier diversifié tant géographiquement, c'est-à-dire en France et en Europe, que d'un point de vue sectoriel dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises, résidentiels et de services.

Au 31/12/24, le portefeuille de la SPPICAV est constitué de 3 actifs logistiques situés en Hollande, de deux actifs de bureau en France, un à La Défense et l'autre à Lyon,

ainsi que d'un actif résidentiel au Danemark, situé dans la proche périphérie de Copenhague.

Le pourcentage d'actifs du FIA qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, soit la poche immobilière de la SPPICAV au 31/12/2024, est de 61,5% de l'actif net.

- Risque locatif

Le portefeuille bénéficie d'un taux d'occupation élevé :

Taux d'occupation physique au 31/12/2024 : 99% lié à la vacance de la Tour Carpe Diem. (Sans considération des locataires de l'immeuble résidentiel au Danemark.)

La durée résiduelle ferme moyenne pondérée des baux s'établit à 6,29 ans au 31/12/2024. Ceci s'explique principalement par la signature d'un bail avec un logisticien de premier plan pour une durée ferme de 6 ½ pour l'intégralité des surfaces sur Walwijk et la signature d'un avenant au bail du locataire unique sur Polymer.

Le fonds ne montre aucun impayé au 31/12/2024.

- Risque technique et environnemental

Les actifs sont en général récents et en excellent état d'usage avec une moyenne d'âge de 10,7 années et des livraisons s'échelonnant entre 2011 et 2020.

Trois actifs bénéficient de certifications environnementales :

- Carpe Diem :

- Certification Leed (Core & Shell) Platinum
- Certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Excellent
- Label BBC Effinergie
- Label THPE (Très Haute Performance Energétique)

- Atrium :

- Certification PEQA (Performance Energétique et Qualité Associée)
- Label BBC Effinergie

- Polymer :

- Certification Bream Very Good

Waalwijk et Waddinxveen ne bénéficient pas de certifications et labels, mais d'un EPC de classe A.

Valby présente de solides fondamentaux ESG (EPC B, contrat de fourniture verte sur les parties communes, grande surface végétalisée, présence d'équipements hydro-économiques, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques à proximité, accessible aux personnes à mobilité réduite).

- Risque de contrepartie

Sur le marché immobilier

Au 31/12/2024, aucun loyer des actifs immobiliers ne faisait l'objet d'un report dans le cadre d'un protocole avec un locataire particulier.

Aucune perte ou dotation aux provisions nettes pour créances douteuses n'a été passée au 31/12/2024.

Sur les marchés financiers

Aucune transaction d'instruments financiers à terme impliquant un risque de contrepartie n'a été effectuée en 2024 sur la poche financière.

- Risque de crédit

Au 31/12/2024, le portefeuille obligataire détenu par la SPPICAV était constitué à 100% d'obligations dites « investment grade » (obligations dont la notation est supérieure à BBB- (référence Standard&Poors ou équivalent)) et par conséquent aucune obligations dites high yield (obligations plus risquées en contrepartie d'une espérance de gain supérieure dont la notation est inférieure à BBB- référence Standard&Poors ou équivalent). Cette situation s'explique principalement par la cession de la poche obligataire high yield, qui représente habituellement 35 % de la poche obligataire, dans le cadre de la volonté de réinvestir dans une poche HY conforme aux critères de la V3 du label ISR.

- Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement

Aucun actif immobilier n'était en cours de développement durant l'exercice.

- Risque lié au recours à l'endettement

La Société de Gestion n'a pas recouru à l'endettement pendant l'exercice tant sur la poche immobilière que sur celle de liquidité.

- Risque de taux

La SPPICAV est exposée au risque de taux tant sur sa poche de liquidité, détenue au travers d'OPCVM monétaires ou de dépôts (et potentiellement au risque de taux négatifs) que sur sa poche obligataire, détenue via des OPCVM et ETF. Ces poches représentaient respectivement 46,1% de la poche liquide et financière (incluant seulement les deux OPCVM monétaires en excluant le cash) et 19,7% de son actif net au 31/12/2024.

La SPPICAV n'étant pas endettée, elle n'a pas été exposée au risque de variation des taux sur les emprunts.

- Risque de change

La SPPICAV est exposée au risque de change sur un actif de sa poche immobilière (actif détenu au Danemark). Le risque de change provient du risque de baisse des différentes devises en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro.

- Risque lié à la détention d'actions par la SPPICAV

La SPPICAV est exposée au risque via le portefeuille d'actions foncières cotées détenu en direct qui représente 2,5% de son actif net au 31/12/2024. Elle est aussi exposée au risque actions européennes via une OPCVM diversifiée, qui représente 3,8% de son actif net au 31/12/2024.

- Risque lié à l'utilisation de produits dérivés de taux

La SPPICAV n'a pas eu recours à des produits dérivés de taux afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés.

- Risque de durabilité

La Société est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance (« ESG »), celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

La stratégie d'investissement de la Société intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à exclure les valeurs les plus mal notées en ESG, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

M. Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, qu'aucune convention visée à l'article L.227-10 du Code de Commerce ne s'est poursuivie ou n'a été conclue.

N. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'organisme

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, OFI Invest Real Estate SGP établit et maintient opérationnellement une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est rattaché au Président du Directoire d'OFI Invest Real Estate SGP et rend compte régulièrement de ses travaux au Conseil de Surveillance de la société de gestion.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société de gestion lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle interne repose notamment sur les principes suivants :

La couverture de l'ensemble de activités en s'appuyant sur la cartographie des risques mise à jour régulièrement ;

La définition claire des fonctions de chacun des collaborateurs avec notamment une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;

L'existence d'un ensemble de règles et de procédures formalisées ;

L'optimisation de la sécurité des opérations ;

Le suivi et contrôles de délégataires.

Le système de contrôle d'OFI INVEST Real Estate SGP s'organise autour de plusieurs acteurs :

Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique ou sous forme d'autocontrôle.

Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'OFI INVEST dans le cadre d'une convention.

Conformité :

La fonction « conformité » est exercée par le RCCI et s'articule notamment autour des thèmes suivants :

Protection de l'intérêt des clients et leur information,

Prévention et gestion des conflits d'intérêt,

Déontologie personnelle et éthique professionnelle,

Lutte contre le blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la conformité.

O. Politique de rémunération de la Société de gestion

Ofi Invest Real Estate SGP adopte une politique de rémunération conforme à la directive AIFM qui a pour objectif de garantir l'alignement des intérêts des investisseurs, des gérants et des gestionnaires de FIA ainsi que de réduire les conflits d'intérêts potentiels entre les commerciaux et les investisseurs.

Cette politique de rémunération a été mise à jour en date du 6 décembre 2024 en conformité avec la législation française, notamment en matière sociale et/ou fiscale ainsi qu'avec les dispositions réglementaires applicables en la matière aux sociétés de gestion de portefeuilles, telles qu'édictées par le Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), les positions prises par cette même autorité en la matière ainsi qu'avec les recommandations émanant de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG). La politique de rémunération conduite par la société de gestion repose également sur les dispositions de la directive AIFMD et intègre les spécificités de la directive MIFID 2 ainsi que du règlement SFDR en matière de rémunération.

Vous pouvez retrouver la politique de rémunération à jour sur notre site internet : https://www.ofi-invest-re.com/sgp/pdf/politique-de-remuneration_ofi-invest-RE-SGP.pdf

La politique de rémunération mise en œuvre au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP jusqu'au 31 décembre 2024 repose conformément à la réglementation sur les principes suivants :

- Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque ou les documents constitutifs des FIA ;
- Elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société et des Véhicules d'Investissements et à ceux des investisseurs de ces mêmes FIA et comprend des mesures visant à aligner les intérêts des collaborateurs avec ceux des investisseurs ;
- Elle contribue activement à l'attraction de nouveaux talents, à la fidélisation et à la motivation de ses collaborateurs, ainsi qu'à la performance de l'entreprise sur la durée, tout en garantissant une gestion appropriée du risque, notamment de durabilité, par lesdits collaborateurs.

Par ailleurs, le règlement SFDR promeut une structure de rémunération n'encourageant pas la prise de risque excessive en matière de durabilité et liée à une performance ajustée aux risques de durabilité. Pour rappel, les risques de durabilité sont définis par le règlement SFDR comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement »

Enfin, Ofi Invest Real Estate SGP relèvera du Comité des Nominations et Rémunérations d'OFI Invest, composé des représentants des actionnaires. Il permet d'avoir une vision globale de la politique de rémunération et est garant de sa mise en œuvre.

Personnels concernés

La première étape consistera à identifier les personnes de la société de gestion concernées par ces dispositions : ce sont toutes celles qui participent à la prise de risque au niveau des fonds ou de la Société de Gestion :

- Preneurs de risques (Gérants) ;

- Dirigeants ;
- Responsables des fonctions de contrôle (Risk manager, DCCI) ;
- Personnes assimilées : tous ceux qui n'appartiennent pas aux catégories précédentes mais qui ont un niveau de rémunération variable supérieur à 200k€ ;
- Enfin, au titre des recommandations MIFID2, les fonctions commerciales et de distribution.

Rémunération fixe et variable

La politique de rémunération d'Ofi Invest Real Estate SGP est déterminée de manière à éviter des situations de conflit d'intérêts ainsi que pour prévenir, par les modalités mises en place à ce titre, des prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l'intérêt de ses clients.

La rémunération globale se compose des éléments suivants :

- la rémunération fixe qui rémunère la capacité à tenir un poste de façon satisfaisante ;
- le cas échéant une rémunération variable qui vise à reconnaître la performance individuelle, dépendant d'objectifs définis en début d'année et fonction du contexte et des résultats de l'entreprise mais aussi des contributions et comportements individuels pour atteindre ceux-ci ;
- un accord de participation et d'intéressement.

La rémunération fixe

La rémunération fixe d'un collaborateur a vocation à refléter :

- la valeur associée à la famille/sous-famille de métiers considérée, déterminée notamment par référence à la médiane de la rémunération de cette même famille/sous-famille sur le marché de la gestion d'actifs en France ;
- l'expérience, l'expertise, l'engagement et les connaissances propres au salarié considéré ;
- l'effort de l'entreprise pour attirer ou retenir un collaborateur, en fonction de la nature du poste, du contexte de l'entreprise ou du marché ;

- le cas échéant, le niveau de salaire minimum tel que prévu par une convention collective ou tout autre accord applicable de ce type

La rémunération fixe représente la proportion majoritaire de la rémunération globale versée décorrélée de la performance des fonds gérés. Elle est suffisamment importante pour rémunérer chaque collaborateur au regard des obligations liées à la définition de leur poste, au niveau de compétence requis, à la responsabilité exercée et à l'expérience acquise.

La rémunération variable

La rémunération variable est à la fois individuelle (primes) et collective (intéressement et participation). Seule la rémunération variable individuelle est traitée dans cette politique de rémunération. Dans un souci de clarté, le terme rémunération variable s'entend comme une référence à la rémunération variable individuelle.

La partie variable de la rémunération n'est pas uniquement liée à la performance des portefeuilles et n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risques y compris les risques en matière de durabilité (par exemple les risques en matière de gouvernance tels que l'éthique des affaires..., mais aussi les risques physiques et de transition liés au changement climatique, etc.).

La partie variable tient également compte d'éléments relatifs à la Responsabilité Sociale des Entreprises et en particulier de la qualité de l'Indice Egalité Homme/Femme du Groupe Ofi Invest. Les allocations individuelles des rémunérations variables sont fondées sur les résultats d'une évaluation individuelle (a minima annuelle), formalisée, qui prend en compte la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs et la contribution individuelle des collaborateurs aux critères suivants :

- performances globales de chaque métier (performances d'investissement, résultat d'exploitation, respect des budgets de frais généraux, ...) ;
- atteinte des objectifs individuels fixés par Ofi Invest Real Estate SGP en termes de respect des critères ESG et, pour les personnes concernées, atteinte le cas échéant des objectifs individuels liés à la prise en compte effective des risques de durabilité dans le process d'investissement ou de conseil en investissement ;
- évaluations de la Direction des Risques quant à la gestion, par chaque ligne de métier, des risques associés à son activité ;
- participation aux projets de transformation réglementaires ou organisationnels

Prise en compte de critères qualitatifs et quantitatifs

Ces objectifs, spécifiques à chaque collaborateur et au niveau hiérarchique du poste considéré, sont fixés, avec le collaborateur concerné, de telle sorte qu'ils soient mesurables, accessibles, réalistes et déterminés dans le temps.

Ces objectifs incluent la qualité de la gestion des risques, la coopération avec les autres entités du Groupe Ofi Invest, le travail en équipe et la gestion des Hommes. Pour les objectifs qui nécessiteraient des moyens complémentaires, ceux-ci sont définis conjointement par le responsable et le collaborateur.

La politique de rémunération est directement liée à ces évaluations, la rendant ainsi adaptée, c'est-à-dire objectivée et encadrée. Elle rétribue tant l'implication et les résultats individuels que le sens de la responsabilité et l'esprit d'équipe. Il n'existe donc pas de lien mécanique entre le niveau des résultats financiers qui pourraient être attachés à un salarié et son niveau de rémunération variable, dans la mesure où un salarié est évalué sur ceux de son domaine d'activité, sur sa contribution personnelle aux résultats collectifs et sur la manière dont il a atteint ses objectifs personnels.

Modalités de versement et mesures d'ajustement de la rémunération :

Pour les personnes dont la rémunération variable est inférieure à 200 k€, celle-ci est versée immédiatement et en totalité en cash.

Pour les autres, la part qui ne serait pas versée directement en numéraire est versée sous forme de provisions, permettant ainsi de réaliser l'alignement des risques entre les différentes parties (OPC, gérants et preneurs de risques) : provisions indexées sur un panier déterminé ou un panier global.

- Pour les personnes dont la rémunération variable est comprise entre 200k€ et 300k€ : une part (60%) est versée immédiatement, les 40% restant étant versés sous forme de provisions indexées, libérées par tranches égales au cours des trois années suivantes, sans période de rétention.

- Pour les personnes dont la rémunération variable est supérieure à 300k€ : une part (40%) est versée immédiatement, les 60% restant étant versés sous forme de provisions indexées, libérées par tranches égales au cours des trois années suivantes, sans période de rétention.

Cette allocation pourra faire l'objet de révision à la baisse en fonction de l'évolution des critères quantitatifs et qualitatifs au cours des années suivantes, selon une notion de malus.

Montant des rémunérations ventilées en fixe et variable au titre de l'exercice 2024

Montant des rémunérations de l'ensemble du personnel de la Société Ofi Invest Real Estate SGP :

- Rémunérations fixes : 1 238 k€ (salaire annuel théorique) ;
- Rémunérations variables (*) : 364 400 € (primes sur exercice 2024 versées en février 2025)

Nombre de collaborateurs (**): 12

⁽¹⁾ L'ensemble du personnel est considéré comme personnel identifié (dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés).

(*) Bonus 2024 versé en février 2025.

(**) Effectif présent au 31/12/2024 - CDI.

P. Approche ESG

A titre préliminaire, il est rappelé que la Société répond aux critères des produits dit « article 8 » du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR ») mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable.

Les caractéristiques environnementales et sociales sont disponibles dans l'annexe de ce rapport annuel.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La SPPICAV ne prend pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre desquels figure la garantie du principe de précaution consistant à "ne pas causer de préjudice important" tel que défini par le Règlement SFDR.

1. Objectifs

Les objectifs extra-financiers visés par la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance (ESG).

La SPPICAV prendra en compte des critères environnementaux, sociaux/sociétaux et de gouvernance (« ESG ») dès l'acquisition des Actifs Immobiliers, en vue de les améliorer de façon durable et significative en gestion. Pour les autres classes d'actifs, la SPPICAV mettra en œuvre une démarche conforme aux exigences du label ISR « valeurs mobilières ». Les actifs détenus par la SPPICAV ayant été évalués selon les

critères ESG doivent représenter au moins 90% de la valeur de l'actif net de la SPPICAV (hors liquidités).

Conformément à la Politique ESG d'Ofi Invest Real Estate SGP, ci-après OIRE SGP, (disponible sur le site internet de la société de gestion), et à ses axes stratégiques ESG, les objectifs de la politique d'investissement ISR de la poche immobilière sont :

- Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion ;
- Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs ;
- Intégrer les immeubles dans leur territoire.

Afin d'y répondre, une démarche d'amélioration continue est mise en œuvre sur les actifs, tout au long de leur cycle de détention (stratégie « Best-in-Progress »).

Les équipes de la Société de Gestion impliquées dans cette démarche sont :

- Le Directoire, les Fund Managers, le RCCI, le Risk Manager et Responsable ESG d'OIRE SGP
- Les Assets Managers, Property Managers et Investment Managers d'OFI Invest Real Estate SAS, ci-après OIRE SAS à qui OIRE SGP a délégué une partie de ses activités immobilières.

Les Comités ESG internes revoient régulièrement les notes ESG de la SPPICAV ainsi que celles des actifs, et s'assurent de la cohérence des actifs en portefeuille avec les objectifs extra-financiers. La vérification de la stratégie ESG de la SPPICAV fait l'objet d'un plan de contrôle périodique, effectué par le département risques conformité et contrôle interne (RCCI) de la Société de Gestion.

2. Engagement avec les parties prenantes

Conformément à la Politique d'engagement et la Charte ESG d'OIRE SGP, la SPPICAV poursuit l'amélioration ESG effective des actifs sous gestion, en collaboration étroite avec ses parties prenantes clés :

Parties prenantes	Actions d'engagement attendues	Indicateurs de suivi chiffrés sur l'année 2024
Les Collaborateurs et l'équipe de direction d'Ofi Invest Real Estate	Formation Internes sensibilisation ESG	3 formations « Minutes ESG » ont été organisées sur l'année. Un taux de participation de 82% aux Minutes ESG au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP.
	Certifications Externes à la finance durable type certification AMF	75% des collaborateurs SGP ont déjà obtenu une certification relative à l'ESG. 100% des collaborateurs SGP non formés sont inscrits pour un passage prochain. 32% des collaborateurs SAS ont suivi au moins une formation externe en lien avec l'ESG sur l'année.
	Sensibilisation Externes aux questions climatiques type formation Novetic ou Fresques du climat	2 participants Ofi Invest Real Estate SAS ont assisté à la Fresque de la Biodiversité. 2 participants Ofi Invest Real Estate SGP ont assisté à la Fresque de la Biodiversité. 92,5% de taux de participation chez Ofi Invest Real Estate SAS pour les sessions "Prévention des risques psychosociaux". 92,3% de taux de participation chez Ofi Invest Real Estate SGP pour les sessions "Prévention des risques psychosociaux".
	Mise à jour des procédures ESG	Ofi Invest Real Estate SAS 12 processus est en lien avec les enjeux ESG. 100% des 12 processus ont été mis à jour au cours de l'année. Ofi Invest Real Estate SGP 18 procédures en lien avec les enjeux ESG. 100% des 18 procédures revues sur l'année.
	Mise en œuvre des procédures ESG	Ofi Invest Real Estate SAS Energy Management : 100% du patrimoine (dont les consommations sont connues et hors actifs non concernés) a fait l'objet d'une analyse d'energy management interne. Mission d'energy management externe : Dnergy : 1 actif du fonds Experimmo est concerné par la mission. Square Sense : 1 actif du fonds Experimmo est concernés par la mission. OPERAT (Décret Tertiaire applicable en France) : 100% des EFAs ont été déclarées. Comités vert (réunion annuelle bailleur/preneur liée à l'annexe environnementale au bail): 33% des actif (<i>en nombre</i>) on fait l'objet d'un Comité Vert. DPE : 1 nouveau DPE immeuble a été réalisé sur l'année.

		<p>Ofi Invest Real Estate SGP 100% des Comités internes Ofi Invest Real Estate SGP/SAS ont été tenus en 2024.</p> <p>Contrôle de second niveau de la Compliance 100% validé.</p>
	Réalisation des comités ESG	5 Comités ESG SAS/SGP réalisés.
	Transparence de la politique d'engagement et publication des résultats	<p>0 rapport d'engagements d'Ofi Invest Real Estate n'a été diffusé cette année.</p> <p>1 bilan de l'engagement du fonds Experimmo a été publié dans le rapport annuel du fonds (sur le premier cycle du label ISR).</p>
La Collaboration intra-groupe	Respect des obligations contractuelles de prestataires entre Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Real Estate SAS	<p>100% des Comités d'évaluation des prestataires et délégataires ont eu lieu.</p> <p><i>Ofi Invest Real Estate SGP envoie systématiquement la synthèse de sa revue à Ofi Invest Real Estate SAS.</i></p>
	Respect des obligations contractuelles de prestataires entre Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Asset Management	<p>100% des Comités d'évaluation des prestataires et délégataires ont eu lieu.</p> <p><i>Ofi Invest Real Estate SGP envoie systématiquement la synthèse de sa revue à Ofi Invest Asset Management.</i></p>
Les Prestataires	<p>Identifier et proposer des PPT pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire la consommation d'énergie, - décarboner les actifs, - adopter des pratiques plus durables, - augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable, - prendre en compte le plan d'actions d'amélioration du score ESG conformément à la stratégie ESG 	<p>Le taux de couverture ESG sur la poche immobilière est de 100%.</p> <p>100% des plans d'actions ESG ont été mis à jour suite à la mise à jour du dernier score ESG.</p> <p>100% des plans d'actions ESG avec capex ont été intégrés aux PPT.</p>
	Rendre compte de la supervision des PM	1 actif à fait l'objet de points réguliers AM/PMD et équipe ESG Ofi Invest Real Estate SAS (en lien avec l'ESG).
	Faire rapport de la bonne exécution des PPT dans le respect de stratégie ESG	<p>ATRIUM</p> <p>Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2023 : 5 Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2024 : 8</p> <p>Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2024 : 0 Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2025 : 5</p> <p>CARPE DIEM</p> <p>Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2023 : 7 Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2024 : 3</p> <p>Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2024 : 7 Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2025 : 3</p> <p>POLYMER</p> <p>Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2023 : 0 Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2024 : 19</p> <p>Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2024 : 0 Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2025 : 16</p> <p>SKELMOSEVEJ</p> <p>Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2023 : 0 Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2024 : 16</p> <p>Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2024 : 0 Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2025 : 16</p>

		<p>WAALWIJK Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2023 : 1 Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2024 : 19</p> <p>Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2024 : 1 Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2025 : 13</p> <p>WADDINXVEEN Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2023 : 7 Nombre d'actions ESG intégrées au budget rendu en 2024 : 19</p> <p>Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2024 : 7 Nombre d'actions ESG prévues au budget sur l'année 2025 : 16</p>
	<p>Discussion sur l'évolution des scores ESG avec le responsable ESG ou tout intermédiaire qui aura été défini</p>	<p>6 réunions propres à l'évolution des scores ESG / suivi des plans d'action ont été réalisés.</p>
	<p>Relation avec les locataires en prenant en compte le confort, la santé, la sécurité et le bien-être, et plus généralement tous les sujets ESG</p>	<p>33% des actif (<i>en nombre</i>) on fait l'objet d'un Comité Vert.</p> <p>7 locataires ont été conviés aux Comités Verts.</p>
	<p>Collaboration avec les locataires pour la mise en place de système de contrôle d'accès et sécurité sur les immeubles</p>	<p>1 locataire nous a fait une demande cette année sur les sujets de sécurité.</p> <p>100% des actifs sont équipés d'un système de sécurité.</p>
	<p>Veiller à la mise en place et au bon fonctionnement des systèmes de contrôle des températures sur les immeubles</p>	<p>83% des actifs (<i>en nombre</i>) ont un système de contrôle de température.</p>
	<p>Encourager la présence de végétalisation de la parcelle</p>	<p>4 audits écologiques sont en cours.</p>
	<p>Promouvoir une gestion écologique des espaces verts pouvant être présents sur les immeubles</p>	<p>1 contrat d'entretien écologique des espaces verts est en place.</p> <p>4 audits écologiques sont en cours.</p>
	<p>Participer à l'état des lieux des coefficients de biotope des parcelles et à la faisabilité de mise en place des micro-forêts sur les parcelles</p>	<p>0 projet de micro-forêt sur le scope Experimmo.</p> <p>4 audits écologiques sont en cours.</p>
	<p>Participer à l'analyse des opportunité et faisabilité de certification et labels environnementaux, y compris sur la biodiversité</p>	<p>50% des actifs (<i>en nombre</i>) sont certifiés.</p>
	<p>Réaliser des comités d'allocation et d'investissement des actifs, immobilier et mobilier, y compris sous-jacents, en prenant en compte les enjeux ESG</p>	<p>0 Comités d'Allocation et d'Investissement ne s'est tenu cette année pour acquérir un nouvel actif.</p> <p>1 Comité d'Investissement s'est tenu cette année pour un projet de développement.</p>

	Faire signer la charte ESG aux prestataires intervenants sur les actifs, et intégrer des clauses ESG à tout nouveau contrat de prestataire, afin d'intégrer les critères ESG dans la gestion d'actif	100% des PM et BM externes ont signé la Charte ESG Ofi Invest Real Estate.
	Choix des partenaires / signature et respect de la charte des achats responsables / respect de la réglementation / code fournisseur / charte chantier propre / charte de l'environnement / charte d'aménagement si existant	1 actif est en rénovation dans le but d'améliorer les services sur l'immeuble. 2 documents ESG ont été mis en signature auprès des prestataire de travaux.
	Réaliser les analyses analyse de cycle de vie (ACV) en cas de projets de rénovation globale ou construction / Bilan carbone	1 actif est en rénovation dans le but d'améliorer les services sur l'immeuble. 0 actif n'est concerné par un projet d'ACV.
	Inciter à mettre en œuvre des certifications environnementales en cas de projets de rénovation globale ou construction	1 actif est en rénovation dans le but d'améliorer les services sur l'immeuble. 0 actif n'est concerné par un projet de nouvelle labélisation / certification.
	Inciter à mettre en œuvre l'économie circulaire en cas de projets de rénovation globale ou construction	1 projet de rénovation à fait l'objet d'un partenariat en lien avec l'économie circulaire.
Les Locataires & les Occupants	Mise en place d'outils de collecte des données de consommations d'énergie, transmission des données de consommations, signature de mandat d'autorisation de collecte	Ofi Invest Real Estate collecte 66% de taux de données réelles sur Deepki (scope <i>Experimmo</i>).
	Organisation et tenue de Comités verts dans le cadre de baux ayant signé un bail vert, en signant les annexes environnementales même quand elles ne sont pas réglementaires	33% des actif (<i>en nombre</i>) on fait l'objet d'un Comité Vert. 7 locataires ont été conviés aux Comités Verts.
	Mise à disposition d'un guide des bonnes pratiques / éco-gestes / sensibilisation aux occupants	100% des actifs ont reçu un guide générique des écocgestes.
	Réponse à des enquêtes de satisfaction des occupants	100% des locataires ont reçu une enquête de satisfaction des occupants. 50% des actifs (<i>en nombre</i>) ont obtenu au moins un retour locataire au questionnaire de satisfaction sur le périmètre Experimmo.
	Collecte et archivage d'informations sur le confort des occupants	100% des locataires ont reçu une enquête de satisfaction des occupants. 33% des actif (<i>en nombre</i>) on fait l'objet d'un Comité Vert. 7 locataires ont été conviés aux Comités Verts.
Les investisseurs	Publication du rapport annuel avec volet ESG, avec le taux de couverture ESG le plus élevé possible	1 rapport annuel a été publié par Ofi Invest Real Estate SGP.
	Publication sur le site internet des données ESG	1 rapport annuel a été publié par Ofi Invest Real Estate SGP.
	Publication du rapport LEC29	1 rapport annuel a été publié par Ofi Invest Real Estate SGP.
Les Organismes de place	Participation aux groupes de travail et réunions de l'Observatoire de l'Immobilier Durable - OID	Ofi Invest Real Estate a participé à 2 groupes de travail de l'OID.
	Participation aux groupes de travail et réunions de l'ESREI - OID	Ofi Invest Real Estate a participé à 13 groupes de travail ESREI.

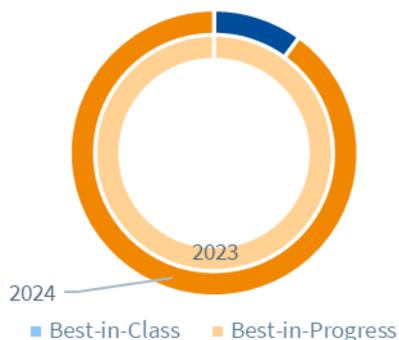
	Participation à la Commission ISR de l'ASPIM	Ofi Invest Real Estate a participé à 5 commissions ISR de l'ASPIM. Ofi Invest Real Estate a participé à 8 groupes de travail Règlementation de la Finance Durable de l'ASPIM.
	Participations aux réunions IEIF	Ofi Invest Real Estate a participé à 8 réunions IEIF relatives à la thématique ESG.
	Participation aux respects des engagements d'Aéma Groupe, PRI et NZAOA Net Zéro Alliance	1 rapport CSRD a été publié par le groupe. 1 reporting NZAO a été réalisé par Ofi Invest Real Estate. Ofi invest Real Estate a participé à 4 réunions de coordination avec Ofi Invest Asset Management.
	Participation aux respects des engagements d'Ofi Invest, dispositif arrondi sur salaire, mécénat artistique	81kg de matériel récolté lors de la collecte des équipements numériques en lien avec la journée mondiale du nettoyage numérique, le "Digital Cleanup Day". Ofi Invest Real Estate a signé 1 charte d'engagement de l'Observatoire de la Charte pour la Parité dans l'Immobilier. 160 trousseaux d'écoliers ont été offertes au lycée Louise Michel à Bobigny (93) suite au recyclage d'une bâche apposée, le temps d'un projet, sur l'un de nos actifs. 11 collaborateurs d'Ofi Invest Real Estate SAS ont participé au challenge Ma Petite Planète lors de la semaine Européenne du Développement Durable. 1 collaborateur d'Ofi Invest Real Estate SGP participe au dispositif "arrondi sur salaire" 32 000€ de don ont été versés par Ofi Invest à deux fondations. Ofi Invest Real Estate a participé à 1 course à pieds pour soutenir l'initiative #StOpe, Stop au sexisme dit ordinaire en entreprise.
	Mécénat d'association, notamment "Rejoué"	Ofi Invest Real Estate s'est engagé auprès de 2 associations sur l'année. 60kg de chaussettes orphelines récoltées au profit de Chaussettes solidaires et La Ressourcerie.

3. Résultats de la poche immobilière au 31/12/2024

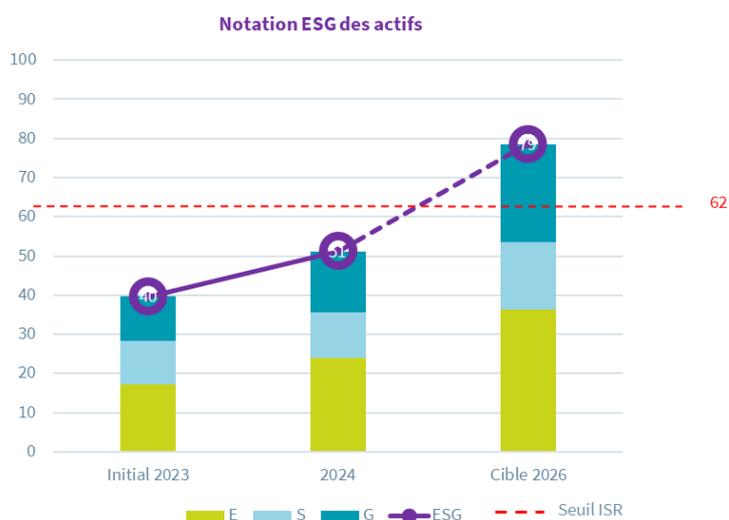
Sur la poche immobilière, la performance ESG moyenne 2024 des actifs immobiliers de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo s'élève à 51/100, soit une progression de +11 points en un an (par rapport à 2023, année N-1 à la date de clôture de ce rapport de gestion, qui est également l'année de notation initiale du cycle de labélisation ISR en cours). Un actif, Carpe Diem, est noté au-dessus du seuil ISR (égal à 62/100) et entre dans la poche Best-in-Class depuis 2024. Les autres actifs ont une note en-dessous du seuil et font partie de la poche Best-in-Progress.

Les actifs immobiliers du fonds se répartissent ainsi :

Répartition Best-in-Class / Best-in-Progress (en valeur)



Tous les calculs de scores ESG sont réalisés et pondérés en valeur courante d'expertise au 31/12/24, et non pas en valeur constante (exprimé en % valeur dans les tableaux ci-dessous).



Les exigences du label ISR sont de +20 points sur la poche Best in Progress initiale ou l'atteinte de la note seuil, et le maintien du score ESG moyen sur la poche Best In Class initiale s'il y en a eu une (ce qui n'est pas le cas sur ce cycle de labélisation ISR, tous les actifs étant initialement Best In Progress).

Les cinq actifs les plus importants en valeur :

Asset	Secteur	% valeur	Surface	Score ESG
WADDINXVEEN	Logistique	30%	44 143	52
POLYMER	Logistique	19%	39 408	46
ATRIUM	Bureaux	17%	8 004	56
WAALWIJK	Logistique	12%	17 320	32
VALBY	Résidentiel	12%	3 478	60

Les cinq actifs ayant la meilleure note ESG :

Asset	Secteur	% valeur	Surface	Score ESG
CARPE DIEM	Bureaux	10%	42 257	64
VALBY	Résidentiel	12%	3 478	60
ATRIUM	Bureaux	17%	8 004	56
WADDINXVEEN	Logistique	30%	44 143	52
POLYMER	Logistique	19%	39 408	46

Les cinq actifs ayant la plus faible note ESG :

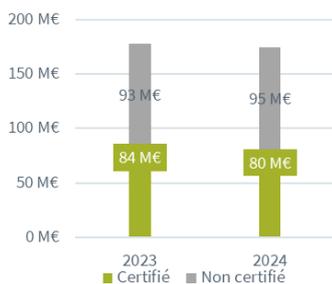
Asset	Secteur	% valeur	Surface	Score ESG
WAALWIJK	Logistique	12%	17 320	32
POLYMER	Logistique	19%	39 408	46
WADDINXVEEN	Logistique	30%	44 143	52
ATRIUM	Bureaux	17%	8 004	56
VALBY	Résidentiel	12%	3 478	60

Attention, Ofi Invest ISR Experimmo possède dans sa poche immobilière six actifs immobiliers. Ces derniers peuvent ainsi, pour des raisons d'affichage, se trouver dans les 5 meilleurs ou 5 moins bons actifs en matière de notation ESG.

Depuis le début du cycle de labélisation ISR en cours, un suivi précis des performances des actifs du portefeuille immobilier du fonds Ofi Invest ISR Experimmo a été mis en place pour suivre ses objectifs extra-financiers. La performance de la politique d'investissement et de gestion du fonds est ainsi suivie au travers d'indicateurs de performance (dits indicateurs d'impact) pour chacun des trois domaines de reporting E, S et G :

• Indicateurs d'impact environnementaux, sociaux et de gouvernance

Certifications/Labels

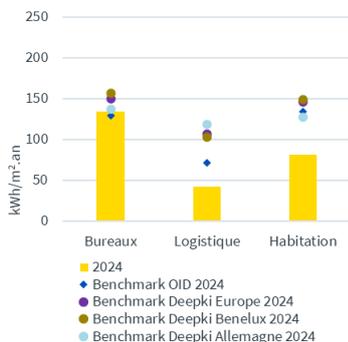


En 2024, **80M€**, soit **46%** du portefeuille en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental.

Les certifications placent l'efficacité énergétique, le respect de l'environnement, la santé et le confort des occupants au centre de leurs exigences.

Indicateur de surperformance :
 Benchmark OID BPE 2022 : 34% des bâtiments de bureaux sont certifiés en exploitation en France (absence de donnée actualisée en 2024 et 2023)
Surperformance : **+12%** / benchmark

Performance énergétique*



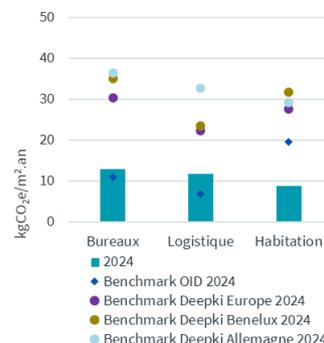
En 2024, la performance énergétique est en moyenne de **73 WhEF/m2.an****.

Les consommations des actifs logistiques et résidentiels sont inférieures aux benchmarks***. Les consommations des bureaux sont environ équivalentes au benchmark de l'OID.

Indicateur de surperformance :
 Bureaux : +4% de consommation / benchmark
 Logistique : -59% / benchmark
 Habitation : -45% / benchmark

Benchmark OID BPE2024/Deepki 2024 reconstitué du fonds : 117 WhEF/m2.an
 En moyenne, Surperformance : - **38%** / benchmark

Performance environnementale*



En 2024, la performance environnementale moyenne est de **12 kgCO2e/m2.an****.

Les émissions des actifs résidentiels et logistiques sont inférieures aux benchmark***. Les émissions des bureaux sont supérieures au benchmark de l'OID.

Indicateur de surperformance :
 Bureaux : +18% d'émission carbone / benchmark
 Logistique : -49% / benchmark
 Habitation : -67% / benchmark

Benchmark OID BPE2024/Deepki 2024 reconstitué du fonds : 22 kgCO2e/m2.an.
 En moyenne, Surperformance : - **44%** / benchmark

* Les actifs en développement ou en rénovation ne sont pas inclus.

** Pondéré en surface

*** Benchmark : Bureaux : France (benchmark OID)

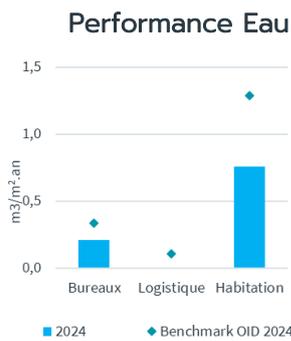
Logistique : Pays Bas (benchmark Deepki Benelux)

Habitation : Danemark (pas de benchmark pays, comparaison au benchmark Deepki Europe)



Cet indice de fiabilité est calculé en fonction des données énergétiques et carbone collectées sur chaque immeuble. Plus les données collectées sont réelles, c'est-à-dire issues des compteurs ou factures, plus l'indice sera élevé. En cas d'absence complète de données une estimation est réalisée sur la base des benchmarks nationaux.

Il est de 90 % sur les actifs de bureaux en 2024, et 27% sur les actifs de logistique, et 100% sur le résidentiel.



En 2024, les consommations d'eau des bureaux étaient inférieures au benchmark de l'OID (0,2m3/m².an**). Les consommations d'eau du résidentiel étaient de 0,8m3/m².an**.

Les données des actifs Logistique n'ont pas été collectées.

Indicateur de surperformance :

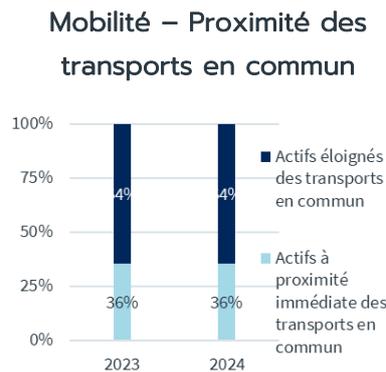
Bureaux : -41% de consommation / benchmark

Habitation : -38% / benchmark

Benchmark OID BPE2024

reconstitué du fonds : 0.39 m3.m².an

En moyenne, Surperformance : -23% / benchmark

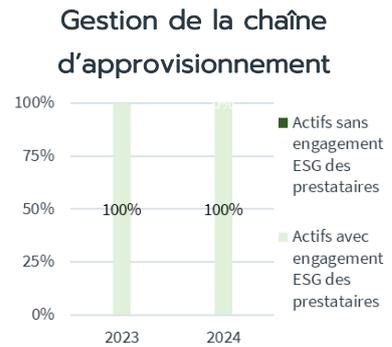


En 2024, **36% des actifs en valeur sont à proximité immédiate des transports en commun.**

Un actif est considéré comme à proximité des transports en commun lorsqu'il est situé à moins de 300m d'un arrêt de transport en commun (actifs résidentiels, commerces et bureaux) ou à moins de 500m des transports en commun (activité logistique).

Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour

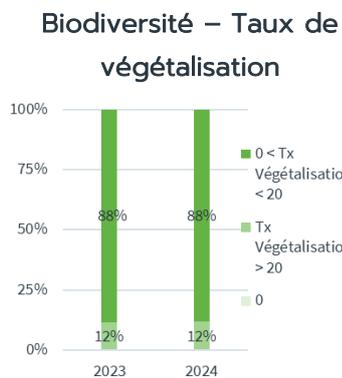


En 2024, **100%** du portefeuille était couvert par des contrats avec les prestataires de services clés intégrant des **clauses relatives à l'Environnement, au Social et la Gouvernance (ESG) / Charte ESG.**

Inclure des critères ESG dans les contrats des prestataires permet de s'assurer de l'engagement de tous pour atteindre les objectifs ESG d'OFI Invest Real Estate et construire un portefeuille d'actifs résilients à long terme.

Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour



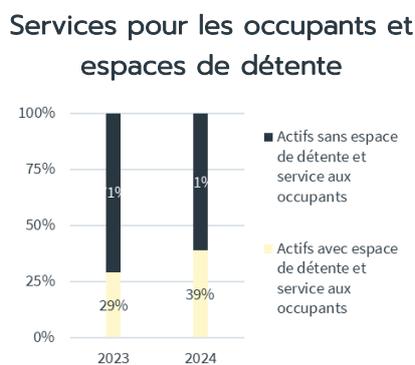
Le **taux de végétalisation** décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (ou surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

En 2024, **100%** des actifs en valeur bénéficient de surfaces éco aménageables telles que des espaces verts, jardins d'hiver ou terrasses plantées.

Ce coefficient favorise la biodiversité tout en améliorant la qualité de vie, la santé et le bien-être des populations locales.

Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour



En 2024, **39%** des actifs en valeur offrent **au moins deux services** à leurs occupants (accueil visiteurs, conciergerie, crèche ou garderie, salle de sport, cafétéria) ainsi qu'un **espace de détente** (salle de pause, espace extérieur).

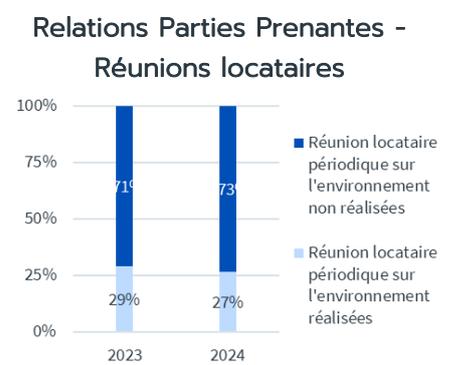
Investir dans des actifs contribuant au confort et au bien-être des occupants est un objectif primordial.

Bureaux et Logistique : au moins 2 services et un espace de détente

Habitation : au moins un service et un espace de détente

Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour



En 2024, des **réunions locataires périodiques** concernant les performances environnementales du bâtiment étaient organisées pour **27%** des actifs en valeur.

Indicateur de surperformance :

Benchmark interne Ofi Invest Real Estate 2025 : un comité vert a été réalisé en 2024 sur 26% des actifs sous gestion Ofi Invest Real Estate SGP en valeur

Surperformance : +1% / benchmark

Enfin, tous les actifs immobiliers du fonds sont éligibles à la taxonomie verte européenne, pour les deux premiers objectifs environnementaux (atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique) et l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments. Les résultats d'alignement sont présentés dans l'annexe de ce rapport annuel.

4. Résultats de la poche financière au 31/12/2024

Sur la poche financière, nous exerçons activement nos droits en tant qu'actionnaires afin de promouvoir des pratiques responsables et durables au sein des entreprises dans lesquelles nous investissons. En 2024 nous avons voté les résolutions suivantes :

Nombre total d'AG votées

Nombre total d'AG votées 2024	Nombre total des résolutions 2024	Nombre total d'AG votées 2023	Nombre total des résolutions 2023
22	387	25	443

Répartition des résolutions votées en 2024

	Nombre total de résolutions	Répartition des résolutions (%)	Répartition des résolutions votées contre (%)
1. La société, les droits des actionnaires, les statuts <i>Principes : Egalité, Proportionnalité</i>	29	7,5%	6,9%
2. Les comptes et l'affectation des résultats de l'exercice <i>Principes : Intégrité, Continuité, Equité, Transparence, Adéquation</i>	105	27,1%	37,1%
3. Le Gouvernement d'entreprise	82	21,2%	24,4%

<i>Principes : Indépendance, Compétence, Diversité, Renouvellement, Séparation des fonctions</i>			
4. La politique de rémunération <i>Principes : Transparence, Lien avec la performance, Equilibre, Equité</i>	84	21,7%	44,0%
5. La structure du capital et le financement des activités de la société <i>Principes : Gestion appropriée, Equité</i>	58	15,0%	34,5%
6. Les fusions et les acquisitions <i>Principes : Intérêt stratégique, Transparence, Motivation, Gouvernance, Enjeux ES</i>	12	3,1%	8,3%
7. Les décisions de gestion <i>Principes : Intérêt stratégique, Transparence, Motivation</i>	15	3,9%	6,7%
8. Les enjeux Environnementaux et Sociaux <i>Principes : Transparence, Cohérence, Intérêt stratégique, Ambition</i>	2	0,5%	50,0%
Total	387	100%	31,27%

Par ailleurs nous dialoguons avec les entreprises quand nous le pouvons afin d'atténuer les risques importants liés au développement durable et les principaux impacts négatifs :

Nombre total d'engagements

Engagements substantiels (portés et gérés directement par OFI Invest AM)	Nombre d'engagements Année N	Nombre d'engagements Année 2023
Total	5	2

Engagements par type de facteur ESG

	Nombre d'engagements
Climat	0
Biodiversité	0
Social	5
Gouvernance	0
ESG	0

Synthèse des engagements

Date	Thème	Société	Secteur	Synthèse
08/08/2024	Social	Covivio SA Gecina SA Klepierre REIT SA Unibail Rodamco Westfield SE	Immobilier	Engagement pluriannuel sur la thématique de l'emploi des jeunes auprès d'une soixantaine d'entreprises françaises afin de les interpeller sur leurs actions en matière de développement des compétences, de formation et de renforcement d'emploi de jeunes talents.
24/07/2024	Social	Vonovia	Immobilier	Engagement réalisé dans le cadre de la transparence de la donnée et plus particulièrement sur l'emploi et la politique sociale en faveur des jeunes

Sur la poche financière, les notations issues de la recherche MSCI sont utilisées. La performance générale est appréciée grâce aux notes globales, pondérées et ajustées. Les notes ajustées permettent de comparer différents secteurs entre eux. L'intensité carbone est également calculée à partir de données fournies par MSCI.

■ Couverture par un score ESG *

31/12/2024	Portefeuille	Indice
	100,0%	97,6%

* En pourcentage de l'actif net, hors liquidités

30/09/2024	Portefeuille	Indice
	100,0%	98,0%

■ Intensité carbone * (en tonnes de CO2 par million de dollars US de revenus)

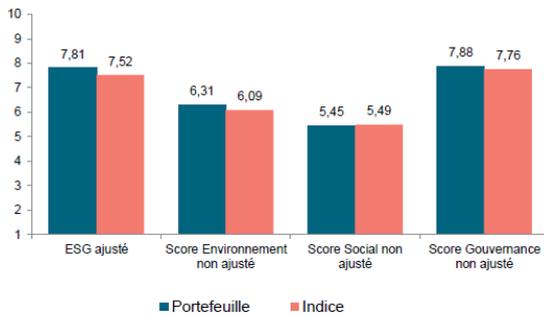
31/12/2024	Portefeuille	Indice	Relatif
Total	68,9	80,7	-11,9

* y compris souverains

30/09/2024	Portefeuille	Indice	Relatif
Total	69,0	80,3	-11,3

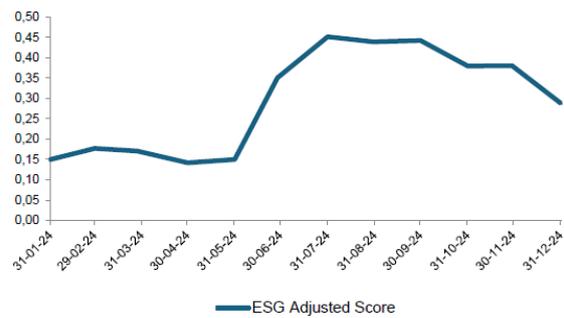
Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

■ Scores ESG



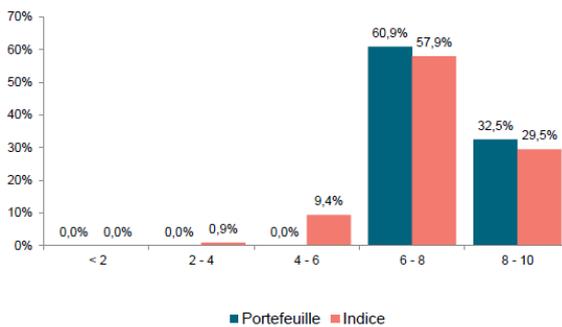
Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

■ Evolution du score ESG relatif



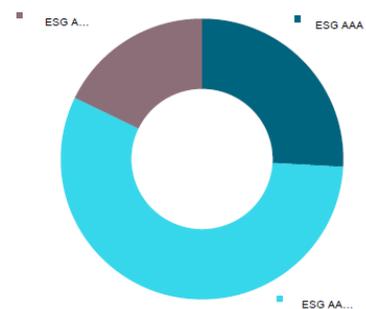
Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

■ Répartition par score ESG (rebasé à 100)



Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

■ Répartition des notations ESG



Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

■ Top 10 émetteurs : score ESG

Emetteur	Poids	Score
COVIVIO SA	5,02%	9,3
LEG IMMOBILIEN SE	4,92%	9,1
GECINA SA	7,88%	8,6
WAREHOUSES DE PAUW NV	5,63%	8,4
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI SA	3,00%	8,4
TAG IMMOBILIEN AG	2,85%	8,4
SHURGARD SELF STORAGE SA	2,08%	8,4
AROUNDTOWN SA	1,70%	8,4
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	1,73%	8,1
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE	11,94%	7,9
Total	46,75%	

Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

■ Top 10 émetteurs : intensité carbone

Emetteur	Poids	Intensité
WAREHOUSES DE PAUW NV	5,26%	1,0
AEDIFICA NV	3,22%	1,0
KAUFMAN & BROAD SA	1,22%	1,0
NEXITY SA	0,74%	1,2
COVIVIO SA	4,69%	3,4
SHURGARD SELF STORAGE LTD	1,95%	9,2
TAG IMMOBILIEN AG	2,67%	10,2
GECINA SA	7,35%	13,9
INMOBILIARIA COLONIAL SA	2,80%	20,8
AROUNDTOWN SA	1,59%	24,5
Total	31,47%	

Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

■ Bottom 10 émetteurs : score ESG

Emetteur	Poids	Score
COFINIMMO SA	3,28%	6,0
AEDIFICA SA	3,44%	6,5
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,53%	6,7
KLEPIERRE SA	12,35%	7,0
KAUFMAN & BROAD SA	1,30%	7,1
VONOVIA SE	26,54%	7,7
NEXITY SA	0,79%	7,8
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE	11,94%	7,9
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	1,73%	8,1
AROUNDTOWN SA	1,70%	8,4
Total	68,62%	

Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

■ Bottom 10 émetteurs : intensité carbone

Emetteur	Poids	Intensité
LEG IMMOBILIEN SE	0,07%	239,6
VONOVIA SE	0,35%	158,7
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	0,02%	108,0
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	0,07%	36,7
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE	0,16%	35,0
COFINIMMO SA	0,04%	26,2
KLEPIERRE SA	0,16%	25,4
AROUNDTOWN SA	0,02%	24,5
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI SA	0,04%	20,8
GECINA SA	0,10%	13,9
Total	1,05%	

Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

Environnement

Intensité carbone (en tonnes de CO2 par million de dollars US de chiffre d'affaires)

31/12/2024		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
70,0	80,7	100,0%	99,0%	100,0%	92,1%
	-10,8		1,0%		7,9%
Relatif depuis le début d'année					
0,3	-1,6	0,0%	-0,5%	0,0%	-7,4%

29/12/2023		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
69,7	82,3	100,0%	99,5%	100,0%	99,5%
	-12,6		0,5%		0,5%

Social

Pourcentage d'employés représentés par une convention collective

31/12/2024		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
70,8	68,7	28,4%	29,1%	23,5%	13,2%
	2,1		-0,7%		10,3%
Relatif depuis le début d'année					
-0,1	-0,2	-7,0%	-1,2%	-1,5%	0,7%

29/12/2023		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
70,9	68,9	35,4%	30,3%	25,0%	12,5%
	2,0		5,1%		12,5%

Gouvernance

Pourcentage de membres indépendants du conseil d'administration

31/12/2024		Taux de Couverture				29/12/2023		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs		Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
90,2	87,6	100,0%	97,6%	100,0%	86,8%	89,6	87,9	97,0%	98,5%	95,0%	92,5%
	2,5		2,4%		13,2%		1,7		-1,5%		2,5%
Relatif depuis le début d'année											
0,6	-0,3	3,0%	-0,9%	5,0%	-5,7%						

Droits humains

Pourcentage moyen des émetteurs respectant les principes du Pacte mondial de l'ONU

31/12/2024		Taux de Couverture				29/12/2023		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs		Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
100,0	99,0	100,0%	99,0%	100,0%	92,1%	100,0	100,0	97,0%	98,5%	95,0%	92,5%
	1,0%		1,0%		7,9%		0,0%		-1,5%		2,5%
Relatif depuis le début d'année											
0,0	-1,0	3,0%	0,5%	5,0%	-0,4%						

Source : BRS & MSCI au 31/12/2024

III. Commentaires sur les comptes annuels 2024 - affectation des sommes distribuables

A. Changement de méthodes de valorisations et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels

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

B. Commentaires sur les comptes annuels 2024

OFI INVEST ISR EXPERIMMO détient majoritairement son patrimoine immobilier via des filiales, ayant généré les produits et charges suivants :

- Des produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier, correspondant à la remontée du résultat réalisé par la participation de l'OPCI dans la SCI CARPE DIEM, qui s'établit à 386 K€ contre 1 207 K€ en 2023. Le reliquat du résultat s'expliquant 216 K€ de dividendes sur actions cotées immobilières.
- Des autres produits sur actifs à caractère immobilier, correspondant aux intérêts des comptes courants avec les filiales et participations détenues par l'OPCI, s'établissent à 3.867 K€ contre 3 837 K€ l'exercice précédent.
- Des charges immobilières nulles sur l'exercice, comme en 2023.

Par ailleurs, le patrimoine de l'OPCI est également constitué pour partie d'actifs financiers placés dans des foncières cotées, des OPVCM actions généralistes, des produits obligataires, et OPCVM monétaires. Cette poche a généré un résultat net de 5.683 K€ sur l'exercice.

Les frais de gestion et de fonctionnement de la SPPICAV s'élèvent à 2.531 K€ au 31 décembre 2024 contre 2 675 K€ au 31 décembre 2023. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la société de gestion et ne comprennent pas les frais de gestion déjà facturés au niveau des filiales et participations de l'OPCI.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs qui représente un bénéfice de 5.170 K€ à fin 2024 (contre une perte nette de 1.046 K€ en 2023) relatifs à la cession d'actifs financiers et comptes de régularisation de 22.6 K€, le résultat net de

l'exercice présente un bénéfice de 7.904.681,75€ contre un bénéfice de 3.951.695,76€ lors de l'exercice précédent.

C. Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice 7.904.681,75 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui se décompose comme suit :

Résultat net	2 711 340,81 euros
Résultat sur cession d'actifs	5 170 724,45 euros
Comptes de régularisation	22. 616,49 euros

Nous constatons, qu'après ajout des sommes inscrites en report à nouveau s'élevant à 4 856.627,09 euros, le résultat distribuable s'élève, au 31 décembre 2024, à 12 761.308,84 euros.

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de l'exercice de la manière suivante :

	TOTAL	Actions classe A	Actions classe B	Actions classe AFER
Résultat Net	7 904 681,75	7 479 917,22	3,4	424 761,13
Sommes restantes à affecter au titre des exercices antérieurs	4 856 627,09	4 876 499,72	2,34	-19 874,97
Résultat distribuable	12 761 308,84	12 356 416,94	5,74	404 886,16
Distribution	1 594 041,04	1 499 329,94	0,55	94 710,55
Report des résultats et plus-values nets antérieurs	11 167 267,80	10 857 087,00	5,19	310 175,61
Total des sommes affectées	12 761 308,84	12 356 416,94	5,74	404 886,16

Ainsi, et sous réserve de votre approbation, le dividende serait fixé à :

- Pour les parts de catégorie A : une distribution de 0,55 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 2.726.054, donnant droit à dividende au 31 décembre 2024, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à dividende jusqu'à la date de détachement de celui-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.
- Pour les parts de catégorie B : une distribution de 0,55 € euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 1 action donnant droit à distribution au 31 décembre 2024, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.
- Pour les parts de catégorie AFER : une distribution de 0,55 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 172.201 actions donnant droit à distribution au 31

décembre 2024, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

La date de versement de distribution pourra intervenir dès l'issue de l'Assemblée Générale étant précisé que la mise en paiement pouvant s'effectuer sans frais au plus tard le 31 mai 2025.

Le Président précise qu'il apparaît que la distribution de ces dividendes n'affecterait en rien la possibilité pour la Société de poursuivre et de développer son activité et de procéder aux investissements nécessaires à cet effet.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé que les dividendes suivants ont été distribués au titre des trois exercices sociaux précédents, rappelant également qu'il s'agit de la quatrième clôture de la Société :

Pour les actions « Classe A » :

En Euros	Dividende net au titre du résultat net
2021	0,50 €
2022	0,45 €
2023	0,70 €

Pour les actions « Classe B » :

En Euros	Dividende net au titre du résultat net
2021	0,50 €
2022	0,45 €
2023	0, 70 €

Pour les actions « classe AFER » :

En Euros	Dividende net au titre du résultat net
2021	Néant
2022	Néant
2023	Néant

Tableau des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
I. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital	272 159 037,35	287 827 911,37	334 359 780,21	287 582 191,61	236 781 088,39
b) Nombre d'actions émises	2 913 573,4293	2 923 516,2343	3 238 535,7401	2 902 314,4961	2 367 810,8839
II. Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxe					
b) Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	7 904 681,75	3 951 695,76	-182 281,47	3 011 009,10	-386 047,58
c) Impôts sur les bénéfices					
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	7 904 681,75	3 951 695,76	-182 281,47	3 011 009,10	-386 047,58
e) Montant des bénéfices distribués	(*)	1 852 34,95	1 353 904,49	1 457 570,84	1 146 176,36
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,71	1,35	-0,06	1,04	-0,16
b) Dividende versé à chaque action	(*)	0,7	0,45	0,50	0,45

IV. Préparation de l'assemblée générale mixte

TEXTE DES RESOLUTION PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 MAI 2025

A CARACTERE ORDINAIRE

Première résolution

(Lecture du Rapport du Président et du Rapport du Commissaires aux comptes ; Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils sont établis et présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Quitus au Président et à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale donne quitus au Président et à la Société de Gestion de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et du résultat distribuable)

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que :

- Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, s'élève à un montant de 7.904.681,75 euros décomposé comme suit :
 - o Résultat net : 2.711.340,81 euros
 - o Auquel s'ajoutent ou se retranchent les éléments suivants :
 - Résultat des plus ou moins-values réalisées nettes : 5.170.724,45 euros
 - Comptes de régularisation : 22.616,49 euros.
- Compte tenu du solde du report des résultats nets antérieurs au 31 décembre 2024 d'un montant de 4.856.627,09 euros, les sommes distribuables s'élèvent, au 31 décembre 2024, à 12.761.308,98 euros, réparties comme suit entre les différentes catégories d'actions :

	TOTAL	Actions A ISR	Actions B ISR	Actions AFER EXPERIMMO ISR
Résultat de l'exercice	7.904.681,75	7.479.917,22	3,4	424.761,13
Sommes restantes à affecter au titre des exercices antérieurs	4.856.627,09	4.876.499,72	2,34	-19.874,97
Sommes distribuables	12.761.308,84	12.356.416,94	5,74	404.886,16

Décide, conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, d'affecter les sommes distribuables d'un montant de 12.761.308,84 euros, tel que proposé par le Président, et réparties par classes d'actions comme suit :

	TOTAL	Actions A ISR	Actions B ISR	Actions AFER EXPERIMMO ISR
Sommes distribuables	12.761.308,84	12.356.416,94	5,74	404.886,16
Au titre de distributions	1.594.041,04	1.499.329,94	0,55	94.710,55
Report des résultats et plus-values nets antérieurs	11.167.267,80	10.857.087,00	5,19	310.175,61
Total des sommes affectées	12.761.308,84	12.356.416,94	5,74	404.886,16

Soit :

Pour les parts de catégorie A ISR : d'affecter le montant du Résultat de l'exercice de 7.479.917,22 euros, augmenté des sommes restantes à affecter au titre des exercices antérieurs de 4.876.499,72 euros, formant une somme distribuable de 12.356.416,94 euros de la manière suivante :

- en distribuant la somme de 1.499.329,94 euros afin de verser à chacune des actions « A ISR » une distribution de 0,55 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 2.726.054,4293 actions donnant droit à distribution au 31 décembre 2024, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

- en reportant la somme de 10.857.087,00 euros sur le compte des Report des résultats et plus-values nets antérieurs,

Pour les parts de catégorie B ISR : d'affecter le montant du Résultat de l'exercice de 3,4 euros, augmenté des sommes restantes à affecter au titre des exercices antérieurs de 2,34 euros, formant une somme distribuable de 5,74 euros de la manière suivante :

- en distribuant la somme de 0,55 euros afin de verser à chacune des actions « B ISR » une distribution de 0,55 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 1 action donnant droit à distribution au 31 décembre 2024, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

- en reportant la somme de 5,19 euros sur le compte des Report des résultats et plus-values nets antérieurs,

Pour les parts de catégorie AFER EXPERIMMO ISR : d'affecter le montant du Résultat de l'exercice de 424.761,13 euros, diminué des sommes restantes à affecter au titre des exercices antérieurs de -19.874,97 euros, formant une somme distribuable de 404.886,16 euros de la manière suivante :

- en distribuant la somme de 94.710,55 euros afin de verser à chacune des actions « AFER EXPERIMMO ISR » une distribution de 0,55 euros par action, calculée sur la base d'un nombre de 172.201 actions donnant droit à distribution au 31 décembre 2024, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à distribution jusqu'à la date de versement de celle-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

- en reportant la somme de 310.175,61 euros sur le compte des Report des résultats et plus-values nets antérieurs.

La date de versement de distribution pourra intervenir dès l'issue de cette Assemblée Générale étant précisé que la mise en paiement pouvant s'effectuer sans frais au plus tard le 31 mai 2025.

L'Assemblée Générale prend acte de la mention du Président précisant que la distribution n'affecte en rien la possibilité pour la Société de poursuivre et de développer son activité et de procéder aux investissements nécessaires à cet effet.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que les distributions au titre des trois exercices sociaux précédents ont été les suivantes :

- Pour les actions « A ISR » :

En Euros	Distributions au titre du résultat de l'exercice
2021	0,50 €
2022	0,45 €
2023	0,70 €

- Pour les actions « B ISR » :

En Euros	Distributions au titre du résultat de l'exercice
2021	0,50 €
2022	0,45 €
2023	0,70 €

- Pour les actions « AFER EXPERIMMO ISR » :

En Euros	Distributions au titre du résultat de l'exercice
2021	Néant
2022	Néant
2023	Néant

Quatrième résolution

(Lecture du Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L227-10 du Code de commerce et approbation desdites conventions)

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial établi par le commissaire aux comptes, approuve le fait qu'il n'a été conclu aucune convention réglementée visée à l'article L. 227-10 du Code de Commerce, au cours de l'exercice écoulé.

A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Cinquième résolution

(Modification de l'Article « 16 - Le Président » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 16 - Le Président des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

La Présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité par la Société de Gestion.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Le Président a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents Statuts attribuent expressément aux Associés.

Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes procurations et toutes délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations déterminées.

.../...

Nouvelle rédaction :

La Présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité par la Société de Gestion.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Le Président a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents Statuts attribuent expressément aux Associés.

Le reste de l'article demeure inchangé.

Sixième résolution

(Transfert du siège social de la Société et modifications corrélatives des statuts)

L'Assemblée Générale décide de transférer le siège social de la Société du 14 rue Roquépine 75008 Paris au 127/129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-Les-Moulineaux, et ce à compter du 1er juillet 2025.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide que l'article 4 des statuts de la Société sera rédigé comme suit, à compter du 1er juillet 2025.

Ancienne rédaction :

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 14 Rue Roquépine – 75008 Paris.

Il peut être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par décision du

Président qui est habilité à modifier les Statuts en conséquence.

Il peut être transféré dans tout autre endroit en vertu d'une décision collective des Associés.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 127/129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-Les-Moulineaux.

Il peut être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par décision du Président qui est habilité à modifier les Statuts en conséquence.

Il peut être transféré dans tout autre endroit en vertu d'une décision collective des Associés.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président aux fins de mise à jour des statuts et pour procéder aux formalités nécessaires en vue de la réalisation dudit transfert fixé au 1er juillet 2025.

L'Assemblée Générale prend également acte du transfert du siège social du Président, OFI INVEST REAL ESTATE SGP, au 127/129, quai du Président Roosevelt - 92130 Issy-Les-Moulineaux, à compter du 1er juillet 2025.

Septième résolution

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des présentes décisions pour effectuer toutes formalités légales et faire tous dépôts, publicités et déclarations prévus par la législation ou la réglementation en vigueur, consécutives aux décisions prises aux termes des résolutions qui précèdent.

V. Comptes annuels au 31 décembre 2024

Se référer aux annexes

VI. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2024

Se référer aux annexes

VII. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2024

Se référer aux annexes

VIII. Annexes

- 1. Annexes SFDR**
- 2. Comptes annuels au 31 décembre 2024**
- 3. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2024**
- 4. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2024**

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

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

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit :
OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Identifiant d'entité juridique :
969500SF8ZOT1X4WPN63

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

Oui

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ___%

Non

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Afin d'intégrer l'ensemble des risques de durabilité dans le processus d'investissement de la SPPICAV, la Société de Gestion Ofi Invest Real Estate SGP (ci-après OIRE SGP) dispose de différents moyens.

Sur la poche immobilière :

Une analyse des trois piliers suivants est réalisée sur la base d'une méthodologie interne portant sur 35 critères sur les actifs en Exploitation :

- Environnemental : E1 : Intensité Energétique EF , E2 : Intensité Energétique EP , E3 : Etiquette DPE / EPC , E4 : Trajectoire énergétique , E5 : Audit Energétique et Energy Management , E6 : Pilotage de la Performance Energétique du Bâtiment , E7 : Energie verte (Fourniture) via un contrat de garantie d'origine ou un réseau urbain , E8 : Energie Renouvelable , E9 : Intensité Carbone , E10 : Trajectoire Carbone (CRREM, SBTi) , E11 : Fluide Frigorigène , E12 : Certification Environnementale , E13 : Consommation Eau , E14 : Equipements Hydro économes , E15 : Déchets - Tri , E16 : Déchets - Gestion des déchets par un prestataire , E17 : Biodiversité - Taux de Végétalisation , E18 : Biodiversité - Dispositifs Ecologiques Installés , E19 : Biodiversité - Gestion Ecologique des Espaces Verts , E20 : Biodiversité - Audit Ecologique.
- Social : S1 : Accessibilité PMR , S2 : Mobilité - Distance des transports , S3 : Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes , S4 : Mobilité douce - Bornes de recharges , S5 : Mobilité & Services rendus aux occupants - Ex Situ , S6 : Services rendus aux occupants - Espaces de détente , S7 : Sécurité des occupants , S8 : Santé & confort des occupants - Confort Thermique , S9 : Santé & confort des occupants - Confort Acoustique , S10 : Santé & confort des occupants - Qualité de l'air intérieur
- Gouvernance : G1 : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, G2 : Résilience au changement climatique, G3 : Relation Parties Prenantes - Réunions locataires, G4 : Relation Locataires - Sensibilisation des occupants finaux, G5 : Relation Locataires - Satisfaction des locataires

La stratégie du produit consiste en un pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG (Environnemental, Social et Gouvernance).

Le résultat de la note ESG du produit financier est de 40/100. Ce score correspond à l'année civile N-1, à savoir au 31/12/2023, par rapport à la date de clôture de ce rapport de gestion. A noter, la note seuil du « Best-In-Class » est de 62/100. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers.

Ce score était de 69/100 sur la période précédente. *Mais attention, l'année 2024 a été une année de bascule sur une nouvelle grille ESG, impliquant que le fonds promeut de nouvelles caractéristiques E/S. Les deux scores ne sont donc pas comparables pour cette année.*

Sur la poche financière :

Les critères ESG analysés sont les suivants :

- Environnemental : Émissions carbone, stress hydrique, biodiversité, émissions toxiques ou déchets
- Social : Gestion et développement du capital humain, santé et sécurité au travail, qualité produits, sécurité des données
- Gouvernance : Indépendance du conseil d'administration de l'émetteur, frais d'audit, politique de rémunération, éthique des affaires

Le résultat de la note ESG du produit financier sur la poche liquide est de 7,81/10 à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score était de 7,54/10 sur la période précédente.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Sur la poche immobilière, les résultats des indicateurs ESG à la date de clôture de ce rapport de gestion sont les suivants :

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

- **Environnemental :**
 - **Intensité énergétique EF, 107 kWh/m².an** (donnée remontée extraite au 31/12/24)
 - **Intensité carbone, 17 kgeqCO₂/m².an** (donnée remontée extraite au 31/12/24)
 - **Consommation d'eau, 0,42 m³/m².an** (donnée remontée extraite au 31/12/24)
 - **Certification environnementale, 47%** des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental
 - **Biodiversité - Taux de végétalisation, 100%** des actifs en valeur a un taux de végétalisation > 0%
- **Social :**
 - **Mobilité - Distance des transports, 36%** des actifs en valeur est à proximité immédiate des transports en commun
 - **Services rendus aux occupants - Espaces de détente, 29%** des actifs en valeur offre des services aux occupants ainsi qu'un espace de détente intérieur ou extérieur
- **Gouvernance :**
 - **Gestion de la chaîne d'approvisionnement, 100%** des actifs en valeur est couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses ESG
 - **Relations Parties Prenantes - Réunions locataires, 29%** des actifs en valeur a organisé des réunions périodiques avec les locataires concernant les performances environnementales du bâtiment

Les indicateurs sont évalués sur la totalité de l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

Sur la poche financière, les résultats des indicateurs ESG à la date de clôture de ce rapport de gestion sont les suivants :

- **Environnemental :**
 - **Intensité carbone, 70,0 tonnes** d'équivalent CO₂ par million de USD de chiffre d'affaires
- **Social :**
 - **Part des employés représentés par une convention collective, 70,8 %** des employés sont représentés par une convention collective parmi les sociétés du portefeuille
- **Gouvernance :**
 - **Indépendance du Conseil d'Administration, 90,2 %** de membres indépendants du conseil d'administration parmi les sociétés du portefeuille
 - **Emetteurs respectant les principes du Pacte mondial des Nations Unies, 100 %** des entreprises qui sont en ligne avec les 10 principes du Pacte mondial des Nations Unies relatifs au respect des Droits Humains, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Attention, l'année 2024 a été une année de bascule sur une nouvelle grille ESG, impliquant que le fonds promeut de nouvelles caractéristiques E/S. Les indicateurs de durabilité ne sont donc pas comparables sur la période précédente

Sur la poche immobilière, les résultats de la période précédentes sont les suivants :

- **Environnemental :**
 - **Performance énergétique, 81 kWh/m².an**
 - **Performance environnementale, 12 kgeqCO₂/m².an**

- **Biodiversité, 74 %** des actifs en valeur avec un CBS > 0
- **Eau -équipements hydro-économiques, 62 %** des actifs en valeur avec plus de 40% d'installation hydro économiques
- **Déchets – tri, 100 %** des actifs en valeur avec des locaux dimensionnés pour effectuer le tri des déchets sur cinq flux
- **Mobilité douce et bornes de recharges pour véhicules électriques, 100 %** des actifs en valeur disposant de bornes de recharge pour recharger pour véhicules électriques ou d'installations pour les vélos
- Social :
 - **Espaces de détente, 100%** des actifs en valeur offrent au moins un espace de détente aux occupants
 - **Services, 45%** des actifs en valeur disposant de services liés à la santé ou au bien-être sur site ou à proximité immédiate
- Gouvernance :
 - **Relations prestataires, 50%** des actifs en valeur couverts par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
 - **Certification ou label, 43%** des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental

Les indicateurs sont évalués sur la totalité de l'année civile N-2 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion.

Sur la poche financière, les résultats de la période précédente sont les suivants :

- Environnemental :
 - **Intensité carbone, 69,7 tonnes d'équivalent CO2 par million de USD de chiffre d'affaires**
- Social :
 - **Part des employés représentés par une convention collective, 70,9 %** des employés sont représentés par une convention collective parmi les sociétés du portefeuille
- Gouvernance :
 - **Indépendance du Conseil d'Administration, 89,6 %** de membres indépendants du conseil d'administration parmi les sociétés du portefeuille
 - **Emetteurs respectant les principes du Pacte mondial des Nations Unies, 100 %** des entreprises qui sont en ligne avec les 10 principes du Pacte mondial des Nations Unies relatifs au respect des Droits Humains, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

- ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?***

Au 31/12/2024, le produit financier ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable. Toutefois, l'intégration de critères d'investissement durable est prévue à partir de 2025.

S'agissant de la poche immobilière :

OIRE SGP a d'ores et déjà adopté une définition de l'investissement durable, définie dans sa politique ESG, stipulant qu'un investissement est durable si :

- Il contribue à l'atteinte d'un objectif environnemental ET/OU social, via l'atteinte d'au minimum l'un des objectifs de développement durable ODD définis par l'ONU à horizon 2030, et s'il s'inscrit à minima dans l'un des axes stratégiques de la politique ESG (Environnement, Social, Gouvernance) d'OIRE SGP.

- L'investissement est réalisé via un processus de décision qui intègre des critères ESG mesurés annuellement sur l'actif immobilier, conformément aux enjeux OID propres au secteur tels que définis par l'organisme de référence (Observatoire de l'Immobilier Durable). L'amélioration continue des critères ESG doit être prévue dans la gestion d'exploitation afin d'obtenir ou maintenir l'actif via un plan d'actions à un niveau de haute performance dit «Best in-Class».
- Pour les actifs dits «Best in-Progress», lorsque l'objectif est environnemental, l'investissement est réalisé sur un actif disposant d'une certification en phase construction, rénovation ou exploitation, de type HQE, Breeam, ou LEED à minima au niveau respectif «Très bon», «Very Good» ou «Gold», ou un label environnemental de type Effinergie BBC, E+C-, BBCA, Bas Carbone ou Biodiversity. Lorsque l'objectif est social, l'impact social positif devra être mesurable via le suivi annuel d'indicateur(s) à l'échelle locale.

Cette définition est complétée par l'application des principes du DNSH, tels qu'explicités dans la question suivante.

S'agissant de la poche financière :

La société Ofi Invest Asset Management (ci-après OIAM) a également adopté une définition de l'investissement durable stipulant qu'un investissement est durable s'il contribue positivement à la société ou à l'environnement via :

- des biens et services considérés comme alignés avec les objectifs de développement durable
- les dépenses d'investissements ou opérationnelles qui démontrent leur engagement à transitionner en faveur d'une économie verte
- leurs engagement, pratiques, moyens et résultats qui démontrent qu'elles ont adopté des stratégies responsables vis-à-vis de leurs parties prenantes et de la société sur les enjeux de durabilité clés pour leur secteur d'activité

Cette définition est complétée par l'application des principes du DNSH, tels qu'explicités dans la question suivante.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

S'agissant de la poche immobilière :

Afin de s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudice important OIRE SGP assure le suivi des indicateurs suivants :

- Trajectoire d'émission carbone des actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers présentant une faible performance énergétique (DPE/EPC inférieur ou égal à C)
- L'intensité énergétique des actifs immobiliers (Top 30%)

S'agissant de la poche financière :

Afin de s'assurer que les investissements durables ne génèrent pas de préjudice significatif, OIAM, délégataire de la gestion financière d'OIRE SGP applique une approche en trois étapes :

- L'analyse d'indicateurs obligatoires issus des Principales Incidences Négatives (PAI) mentionnées dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288.

- L'application des politiques d'exclusion, propre à OIAM, mises en œuvre par les délégataires et sous-délégataires dans le cadre de leur stratégie d'investissement responsable. Une entreprise exposée aux politiques : armes, charbon, huile de palme, Pacte Mondial des Nations unies, pétrole, tabac ou encore aux biocides sera considérée comme non durable. De plus, les activités controversées telles que les jeux d'argent, la pornographie ou les armes civiles sont également prises en compte dans l'évaluation de la durabilité.
 - La prise en compte des controverses environnementale et sociétale. Un émetteur faisant l'objet d'une controverse environnementale ou sociétale de niveau très élevé (niveau 4) sera considéré comme non durable.
- — — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

S'agissant de la poche immobilière :

Les indicateurs des principales incidences négatives ont été pris en compte, conformément aux exigences du principe DNSH (« Do Not Significantly Harm »). En complément, OIRE SGP prend également en considération les incidences négatives liées à la consommation d'énergie conformément à la politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité et à la « Déclaration relative aux Principales Incidences Négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité » d'OIRE SGP.

Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives mentionnés dans le règlement susmentionné font l'objet d'un suivi annuel, sous réserve de la disponibilité des données.

S'agissant de la poche financière :

Les indicateurs des principales incidences négatives sont pris en compte dans le cadre du DNSH (« Do Not Significantly Harm »). Celui-ci repose sur le suivi des indicateurs obligatoires définis dans l'Annexe I, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288, dès lors que des données fiables sont disponibles. L'évaluation s'appuie sur une combinaison d'indicateurs et de seuils ou règles spécifiques, incluant notamment :

- Les émissions de gaz à effet de serre
- L'incidence des activités sur la biodiversité
- La pollution de l'eau
- Production de déchets
- Les controverses liées aux questions sociales, de personnel de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption

Par ailleurs, les délégataires et sous-délégataires en charge de la gestion de la poche financière appliquent déjà certaines exclusions spécifiques en lien avec les principales incidences négatives, conformément à leur politique d'investissement responsable.

Ces exclusions portent notamment sur : les armes controversées, le charbon, l'huile de palme, les violations des principes du Pacte Mondial des Nations unies, le pétrole, le tabac, les biocides, ainsi que d'autres activités controversées telles que les jeux d'argent, la pornographie ou les armes civiles.

- — — *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*

S'agissant de la poche immobilière :

Les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ainsi que les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, sont pleinement intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par OIRE SGP.

Notre méthodologie nous impose notamment un contrôle de la bonne gouvernance, par l'analyse de la solidité des structures de gestion au niveau du sous-jacent, et via les processus de due diligence internes de sélection des prestataires (tels que les chartes achats responsables), et la lutte contre le blanchiment, la corruption et le travail illégal.

S'agissant de la poche financière :

Les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ainsi que les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, sont pleinement intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par OIAM.

Cette méthodologie s'appuie sur des données issues de fournisseurs spécialisés (MSCI, ...) pour évaluer les pratiques et possible controverses des émetteurs selon différents critères.

Une entreprise présentant un niveau de pratiques jugé insuffisant sur des aspects clés tels que la structure de gestion saine, les relations avec le personnel, la rémunération ou encore le respect des obligations fiscales, sera qualifiée de non durable.

Une entreprise identifiée sur une controverse sociale liée aux conditions de travail ou à la gouvernance de niveau élevé (niveaux 3 ou 4) sera également considérée comme non durable.

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

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



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

Afin de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, la Société de Gestion a défini les indicateurs suivis.

Pour la poche immobilière :

- Combustibles fossiles – Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- Efficacité énergétique – Les actifs inefficaces sur le plan énergétique correspondent aux actifs avec un DPE (EPC) inférieur ou égal à C. La part des actifs inefficaces est pondérée selon les valeurs des actifs à la date de la fin de l'année civile considérée.
- Consommation d'énergie – L'intensité énergétique en GWh/m² est calculé en prenant en compte la totalité des consommations et surfaces des immeubles sous le périmètre, dès lors que l'actif est détenu à minima sur une partie de ce périmètre. Les actifs en construction ou en travaux de rénovation, et livrés depuis moins d'un an sont exclus.

Le reporting des indicateurs PAI de 2023, au 30 juin 2024, est le suivant :

- **Combustibles fossiles – 0%**
- **Efficacité énergétique – 47%**
- **Consommation d'énergie - Intensité de consommation d'énergie : 0,000151 GWh/m²**
Part de donnée réelle : 34% et taux d'occupation moyen : 93%

Pour plus de précisions, se reporter à la publication des indicateurs PAI sur le site internet de la Société de Gestion.

A noter, le dernier indicateur PAI d'intensité de consommation d'énergie, bien qu'historique portant sur l'année 2023, est amené à évoluer au cours du temps en fonction de l'amélioration de la part de donnée réelle.

Donnée actualisée remontée extraite au 31/12/24 : 0,000107 GWh/m².an

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

Pour la poche financière :

Indicateur d'incidence négative		Élément de mesure
Indicateurs climatiques et autres indicateurs liés à l'environnement		
Emissions de gaz à effet de serre	1. Emissions de GES	Emissions de GES de niveau 1
		Emissions de GES de niveau 2
		Emissions de GES de niveau 3
		Emissions totales des GES
	2. Empreinte carbone	Empreinte carbone (Émissions de GES de niveaux 1, 2 et 3 / EVIC)
	3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements (Émissions de GES de niveaux 1, 2 et 3 / CA)
4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	
5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable	Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires des investissements qui provient de sources d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimées en pourcentage du total des ressources d'énergie	
6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique	
Biodiversité	7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones
Eau	8. Rejets dans l'eau	Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée
Déchets	9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée
Indicateurs liés aux questions sociales, de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption		
Les questions sociales et de personnel	10. Violations des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE	Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
	11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou

	des principes du Pacte mondial des Nations unies et de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différends permettant de remédier à de telles violations
	12. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé	Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements
	13. Mixité au sein des organes de gouvernance	Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres
	14. Exposition à des armes controversées	Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées
Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement supplémentaire		
Eau, déchets et autres matières	9. Investissement dans des sociétés productrices de produits chimiques	Part d'investissement dans des sociétés productrices de produits chimiques qui relèvent de l'annexe I, Division 20.2 du règlement (CE) n° 1893/2006
Indicateurs supplémentaires liées aux questions sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption		
Lutte contre la corruption et les actes de corruption	16. Insuffisance des mesures prises pour remédier au non-respect des normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption	Part d'investissement dans des sociétés qui présentent des lacunes avérées quant à l'adoption de mesures pour remédier au non-respect de procédures et de normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption

Pour plus d'information, veuillez-vous référer à la « *Déclaration relative aux Principales Incidences Négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité* » disponible sur le site Internet de la Société de Gestion :
<https://www.ofi-invest-am.com/finance-durable>

Au 31 décembre 2024, les PAI sont les suivants :

Description	PAI	Résultats
Emissions scope 1 (Teq CO2)	PAI_1.1	20,01
Emissions scope 2 (Teq CO2)	PAI_1.2	18,72
Emissions scope 3 (Teq CO2)	PAI_1.3	223,65
Emissions scope 1+2+3 (Teq CO2)	PAI_1.4	262,38
Emissions scope 1+2+3 / EVIC (Teq CO2/million d'EUR) (*)	PAI_2.1	37,29
Emissions scope 1+2+3 / CA (Teq CO2/million d'EUR) (*)	PAI_3.1	370,10
Exposition au secteur des énergies fossiles (Yes/No)	PAI_4.1 Oui	0,00%
	PAI_4.1 Non	100,00%
Consommation d'énergie non-renouvelable (GWh) (*)	PAI_5.1	1 425,46
Production d'énergie non-renouvelable (GWh) (*)	PAI_5.2	4,96
Consommation d'énergie renouvelable (GWh) (*)	PAI_5.3	279,65
Production d'énergie renouvelable (GWh) (*)	PAI_5.4	31,02
Consommation d'énergie (GWh) (*)	PAI_5.5	1 705,11
Production d'énergie (GWh) (*)	PAI_5.6	40,42
Part d'énergie non-renouvelable consommée (%) (*)	PAI_5.7	57,93%
Part d'énergie non-renouvelable produite (%) (*)	PAI_5.8	4,09%
Consommation d'énergie / CA (GWh/million d'EUR) (*)	PAI_6.1	0,51
Part de sites situés à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité (%) (*)	PAI_7.1	0,00%
Part du CA provenant d'activités qui impliquent une perturbation substantielle de la biodiversité (%) (*)	PAI_7.2	0,00%
Emissions hydrauliques (T/million d'EUR) (*)	PAI_8.1	N/A
Déchets dangereux (Tonnes)	PAI_9.1	0,00
	PAI_10.1 FAIL	0,00%

Violation des principes de l'UNGC et de l'OECD (Yes/No)	PAI_10.1 PASS	100,00%
	PAI_10.1 WATCH LIST	0,00%
Absence de processus et de mécanismes de contrôle de la conformité aux principes de l'UNGC et de l'OECD (*)	PAI_11.1	49,22%
Ecart de rémunération homme/femme non ajusté (*)	PAI_12.1	-1,56%
Ecart de rémunération homme/femme médiane (*)	PAI_12.2	19,73%
Diversité des sexes au sein du conseil d'administration (*)	PAI_13.1	38,87%
Nombre de femmes membres du conseil d'administration (*)	PAI_13.2	4,51
Nombre d'hommes membres du conseil d'administration (*)	PAI_13.3	7,25
Nombre de membres du conseil d'administration (*)	PAI_13.4	10,69
Exposition à des armes controversées (Yes/No)	PAI_14.1 Oui	0,00%
	PAI_14.1 Non	100,00%
Investissements dans des entreprises produisant des produits chimiques (Yes/No)	PAI_OPT_9.1 Oui	0,00%
	PAI_OPT_9.1 Non	100,00%
Cas de mesures insuffisantes prises pour remédier aux violations des normes anti-corruption et anti-corruption (Yes/No)	PAI_OPT_16.1 Oui	0,00%
	PAI_OPT_16.1 Non	100,00%

(*) poids du portefeuille rebasé a 100% de la donnée disponible



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 31 décembre de l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture du rapport de gestion

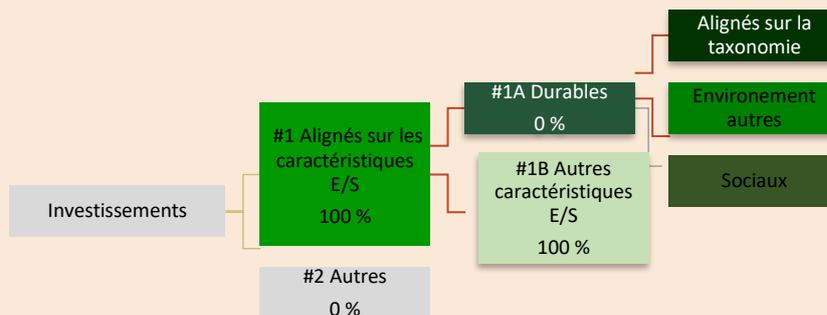
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
WADDINXVEEN	<i>Acquisition et propriété</i>	30%	<i>Pays-Bas</i>
POLYMER	<i>Acquisition et propriété</i>	19%	<i>Pays-Bas</i>
ATRIUM	<i>Acquisition et propriété</i>	17%	<i>France</i>
WAALWIJK	<i>Acquisition et propriété</i>	12%	<i>Pays-Bas</i>
SKELMOSEVEJ	<i>Acquisition et propriété</i>	12%	<i>Danemark</i>
CARPE DIEM	<i>Acquisition et propriété</i>	9%	<i>France</i>



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

● Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

Les investissements ont été réalisés dans le secteur de l'acquisition et propriété de bâtiment.

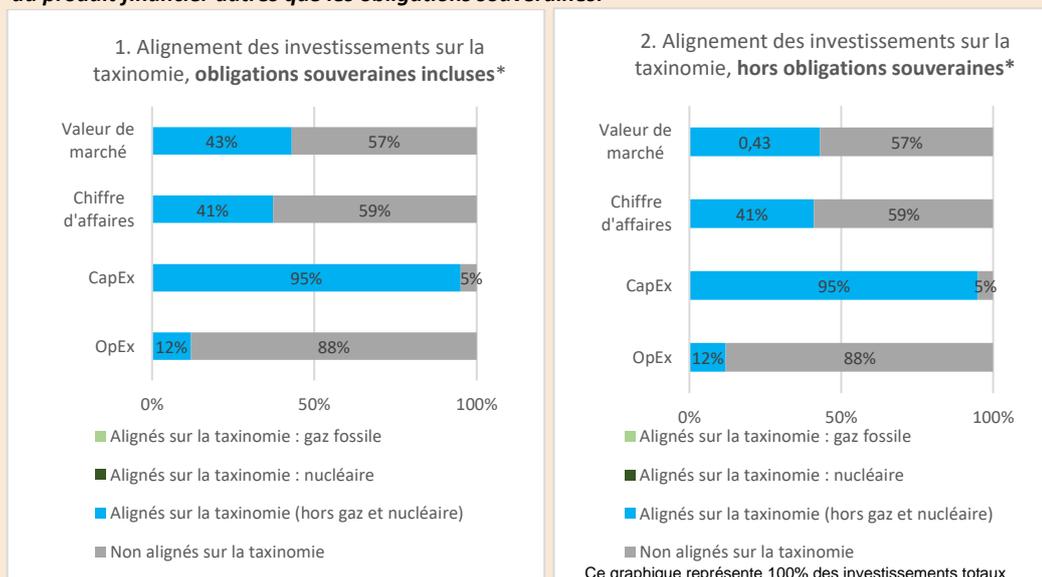


Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

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

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



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

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

Les taux d'alignement sont présentés ici uniquement sur la poche immobilière, sans transposition de la poche financière. Le calcul est réalisé sur l'objectif « Adaptation au changement climatique ».

L'alignement de l'activité de la SPICAV avec le Règlement Taxonomie a été évalué sur la base des dernières valeurs connues des actifs, à savoir, à la date de clôture du rapport de gestion.

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Les taux d'alignement sont présentés ici uniquement sur l'activité principale de la société de gestion, activité 7.7 d'acquisition et propriété de bâtiment de la taxonomie européenne.

Ainsi, il n'est pas considéré ici d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes

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

La SPICAV ne prend actuellement aucun engagement minimum en matière d'alignement de son activité avec le Règlement Taxonomie (Règlement (UE) 2020/852).

L'alignement de l'activité de la SPICAV avec le Règlement Taxonomie avait été évalué sur la période de référence précédente, et celui-ci était de 41% en valeur de marché, 0% en chiffre d'affaires, 0% en CapEx et 0% en OpEx



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Au 31/12/2024, le produit financier ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable. Cependant, dès l'année 2025, OIRE SGP, au travers de sa définition d'investissement durable répondra à cette question. Une première simulation a été réalisée au cours de l'année et la proportion d'investissement durable est estimée à 78%.



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

Aucun investissement dans cette catégorie n'est prévu actuellement.



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

100% des investissements sur le dernier exercice ont été alignés sur les caractéristiques E/S du fait de leur évaluation avant investissement selon la méthodologie interne et l'attribution d'une note ESG. Les investissements ne sont cependant pas considérés comme des investissements durables.

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » sont les actifs détenus indirectement qui ne feraient pas la promotion de caractéristiques E/S, d'actifs dont la typologie spécifique rendrait inapplicable l'application de la méthodologie de notation en investissement responsable de la société de gestion, ou d'actifs qui ont vocation à être cédés prochainement, au cours de l'année de l'exercice clos. La poche de liquidité peut également rentrer dans cette catégorie.

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



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

Les équipes de la Société de Gestion sont accompagnées par un bureau d'étude spécialisé en immobilier durable pour l'élaboration / contrôle de l'évaluation ESG de la SPPICAV, le déploiement de la grille de notation à tous les actifs du fonds et l'élaboration d'un plan d'amélioration.

Cette grille est applicable aux actifs sous gestion et à toutes nouvelles acquisitions de la SPPICAV, elle permet de déterminer une note initiale (1ère note de l'actif sous gestion ou note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif.

Cette grille et les indicateurs qui y sont définis, servent au pilotage d'une démarche d'amélioration continue du parc existant et à la prise en compte durables des critères ESG. Ces différentes notations (initiale ou à l'acquisition) s'accompagnent d'un plan d'amélioration ou d'axe d'amélioration en fonction de la note obtenue par les actifs au regard de la note ESG seuil de la SPPICAV. Ces évaluations et plans d'amélioration du patrimoine sont suivis au travers d'un reporting périodique.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

● **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**

Sur la poche immobilière, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

Sur la poche financière, il a été désigné l'indice de référence, FTSE EPRA Nareit Eurozone Index (est utilisé uniquement pour l'exercice ISR).

● **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Sur la poche immobilière, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

Sur la poche financière, les résultats des indicateurs ESG à la date de clôture de ce rapport de gestion sont les suivants :

- Environnemental :
 - Intensité carbone, 80,7 tonnes d'équivalent CO2 par million de USD de chiffre d'affaires
- Social :
 - Part des employés représentés par une convention collective, 68,7 % des employés sont représentés par une convention collective parmi les sociétés du portefeuille
- Gouvernance :
 - Indépendance du Conseil d'Administration, 87,6 % de membres indépendants du conseil d'administration parmi les sociétés du portefeuille

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

- Emetteurs respectant les principes du Pacte mondial des Nations Unies, 99,0 % des entreprises qui sont en ligne avec les 10 principes du Pacte mondial des Nations Unies relatifs au respect des Droits Humains, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

● ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

Sur la poche immobilière, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence sur le produit financier.

Sur la poche financière, l'indice de référence est de 7,52.

● ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Sur la poche immobilière, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de marché large pertinent.

Sur la poche financière, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de marché large pertinent.

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Exercice ouvert du 01/12/2024 au 31/12/2024

Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif
Bilan - Passif
Compte de résultat
Annexe

1 - Caractéristiques et activité de l'OPCI

2 - Règles et méthodes comptables

3 - Evolution des capitaux propres

- 3.1 - Décomposition des capitaux propres
- 3.2 - Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice
- 3.3 - Evolution de l'actif net (=capitaux propres)

4 - Informations relatives aux expositions de l'OPCI

- 4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
- 4.2 - Contrats de crédit-bail
- 4.3 - Parts et actions des sociétés, visées au 2° et 3 du I de l'article L214-36° du code monétaire et financier
- 4.4 - Evolution des comptes courants
- 4.5 - Résultat sur plus et moins values

5 - Autres informations relatives au bilan et compte de résultat

- 5.1 - Décomposition des créances
- 5.2 - Détail des provisions pour risques et charges
- 5.3 - Détail des emprunts
- 5.4 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
- 5.5 - Décomposition des dettes
- 5.6 - Produits et charges de l'activité immobilière
- 5.7 - Produits et charges sur opérations financières
- 5.8 - Autres produits et autres charges
- 5.9 - Frais de gestion et frais de fonctionnement externes
- 5.10 - Engagements reçus et données
- 5.11 - Tableau d'affectation du résultat

6 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI

- 6.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier
- 6.2 - Expositions indirectes de l'OPCI

7 - Etats financiers et annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2023

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

1. CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE DE L'OPCI

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué principalement d'immeubles construits ou en construction en pleine propriété, par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction situés en France et dans les Etats membres de l'Union Européenne. Les investissements porteront sur des immeubles pris dans leur totalité et, à titre subsidiaire, des lots de copropriété ou parts indivises. Des poches immobilières et de liquidité seront constituées. La poche immobilière comprendra des actifs immobiliers détenus directement et indirectement. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 60% et au maximum 99,9% de la valeur des actifs de la SPPICAV. Les actifs immobiliers pourront être détenus directement ou indirectement par la SPPICAV. La poche de liquidité servira à placer les sommes en attente d'investissement ou de rachat, ainsi que les fonds nécessaires au fonctionnement quotidien de la SPPICAV. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 0.1% et au maximum 40% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

La SPPICAV prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture dans les conditions définies au 4.3.4. Par ailleurs, notamment dans l'attente des investissements immobiliers, la SPPICAV sera investie totalement ou partiellement dans des OPCVM/FIA monétaire ou tout autre instrument financier mentionné au 4.3.3. La SPPICAV respectera tout au long de sa durée de vie statutaire son ratio d'endettement total bancaire et non bancaire, direct et indirect, de 45 % maximum, dont l'assiette est la valeur des actifs immobiliers de la SPPICAV déterminée par transparence (valeur directe et indirecte). Ce ratio sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-105 du Code monétaire et financier. Durant les trois premières années de vie de la SPPICAV, la poche de liquidité pourra représenter jusqu'à 100% de la valeur des actifs de la SPPICAV. La poche immobilière pourra, elle, représenter près de 100% de la valeur des actifs de la SPPICAV. 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 l'évaluateur immobilier, sous réserve de non modification de cette valeur par la Société de Gestion.

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Total actif net	283 590 788,16	280 006 619,06	322 463 851,53	306 265 143,92	233 745 295,38
Actif net	EUR				
Part A	265 336 785,67	254 947 682,62	290 980 473,24	290 962 177,77	224 808 993,03
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part A	2 729 841,43930	2 665 838,23430	2 928 137,74010	2 760 282,49610	2 279 920,88390
Valeur liquidative	EUR				
Part A	97,19	95,63	99,37	105,41	98,60
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part A	-	0,70	0,45	0,50	0,45
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part A	-	0,70	0,45	0,50	0,45
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part A	-	1,79	1,06	1,50	1,07
Actif net	EUR				
Part B	97,19	95,63	198,74	105,41	98,60
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part B	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00
Valeur liquidative	EUR				
Part B	97,19	95,63	99,37	105,41	98,60
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part B	-	0,70	0,45	0,50	0,45
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part B	-	0,70	0,45	0,50	0,45
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part B	-	2,34	1,54	1,92	1,28
Actif net	EUR				
Part F	18 253 905,30	25 058 840,81	31 483 179,55	15 302 860,74	8 936 203,69
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part F	183 731,00	257 677,00	310 396,00	142 031,00	87 889,00
Valeur liquidative	EUR				
Part F	99,35	97,24	101,42	107,74	101,67
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part F	-	-	-	-	0,09
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part F	-	-	-	-	0,09
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part F	-	-0,11	-0,64	0,01	0,20

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

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

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

Les comptes sont établis en euros.

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

2.1 Changement de méthode ou de réglementation

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

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

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

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

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

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

2.2 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

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

Valorisation des immeubles construits et acquis

✓ *Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par*

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre ans.

Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif Immobilier est évalué par les deux évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion qui fixe leur mission

L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Une fois par an, chaque actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un évaluateur immobilier. Cette expertise est suivie de trois actualisations.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif Immobilier.

La Société de Gestion établit et communique au commissaire aux comptes un plan précisant les modalités d'application de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

✓ *Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne*

La Société de Gestion transmet aux évaluateurs immobiliers une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. Les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

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 la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Valorisation des immeubles en cours de construction

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par les évaluateurs immobiliers, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées, par la Société de Gestion, à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation ou à la valeur liquidative (ou équivalent), si applicable.

Valorisation des avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoute les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

2.3. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les instruments financiers entrant dans la composition de la poche financière et de la poche de liquidités à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

✓ Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative

✓ Les Titres de Créances Négociables et assimilés 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
- TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés 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 réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
- ✓ Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

2.4. Mode de comptabilisation des produits

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu couru pour l'ensemble

2.5. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses et les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

2.6. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

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.

2.7. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

A compter du 1er janvier 2024, les frais de transactions sont enregistrés en mode frais exclus. La comptabilisation des frais d'acquisition se fait :

Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV).

Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

2.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant

2.9. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

2.10. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

2.11. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant

2.12. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

BILAN au 31/12/2024 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	193 086 006,22
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de crédit bail	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	42 513 681,04
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	31 772 006,99
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	7 160 477,90
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-
Avance preneur sur crédit bail	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	111 639 840,29
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	76 322 921,74
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Dépôts	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	76 322 921,74
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
AUTRES ACTIFS	17 348 713,93
Créances locataires	-
Autres créances	648,09
Dépôts à vue	17 348 065,84
TOTAL DE L'ACTIF	286 757 641,89

PASSIF	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	
Capital	270 829 479,32
Report des plus-values nettes ²	-
Report des résultats nets antérieurs ²	4 856 627,09
Résultat de l'exercice	7 904 681,75
Acomptes versés au cours de l'exercice ²	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	283 590 788,16
(Montant représentatif de l'actif net)	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-
Opérations de cessions	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
DETTES	3 166 853,73
Dettes envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Comptes courant d'actionnaires	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	3 166 853,73
TOTAL DU PASSIF	286 757 641,89

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Y compris les comptes de régularisation.

Classification: Publique

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2024 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	601 555,07
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 867 351,38
TOTAL I	4 468 906,45
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
TOTAL II	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	4 468 906,45
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	272 174,50
Autres produits financiers	500 973,14
TOTAL III	773 147,64
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-143,20
TOTAL IV	-143,20
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	773 004,44
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 530 570,08
Autres charges (VII)	-
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 711 340,81
Régularisation sur résultat net (VIII)	29 371,04
RESULTAT NET (A +/- VIII)	2 740 711,85
Plus values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	5 250 376,87
TOTAL IX	5 250 376,87
Moins values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-79 652,42
TOTAL X	-79 652,42
RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	5 170 724,45
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-6 754,55
PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)	5 163 969,90
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	7 904 681,75

4.3 Evolution des parts actions de sociétés visées à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier (2° et 3° du I)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	45 755 172,16	-	-	-3 241 491,12	42 513 681,04	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	28 204 370,20	-	-	3 567 636,79	31 772 006,99	-
Total	73 959 542,36	-	-	326 145,67	74 285 688,03	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI CARPE DIEM	Bureaux	Ile de France
SCI ATRILUM	Bureaux	Province
SAS WADDINXVEEN	Logistique	Etranger
SAS WAALWIJK	Logistique	Etranger
SAS POLYMER	Logistique	Etranger
SAS VALBY	Résidentiel	Etranger

4.4 Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat		Echéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Numéro contrat	Nom société						
ACD-00002641	CARPE DIEM	NA	7 630 696,12	410 688,33	-883 503,57	30 330,29	7 188 211,17
ACD-00002642	SAS POLYMER	30/01/2030	32 322 630,14	-	-	-3 506,85	32 319 123,29
ACD-00002643	SAS WADDINXVEEN	30/06/2029	41 380 939,32	-	-	-3 487,30	41 377 452,02
ACD-00002644	SAS WAALWIJK	30/06/2029	15 013 311,98	-	-	-1 265,21	15 012 046,77
ACD-00003287	SAS VALBY LONG TERM	30/03/2032	15 744 248,88	-	-	-1 241,84	15 743 007,04
Total			112 091 826,44	410 688,33	-883 503,57	20 829,09	111 639 840,29

4.5 Résultat sur Plus et moins values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins value N
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
Total	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L.214-36 du COMOFI)			
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L.214-36 id.			
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L.214-36 id.)	-	79 652,42	- 79 652,42
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L.214-36 id.)	-	-	-
Autres actifs immobiliers			
Total	-	79 652,42	-79 652,42
Total	-	79 652,42	-79 652,42

5. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

5.1 Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2024
Créances locataires	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
Total	-
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	648,09
Charges constatées d'avance	-
Total	648,09
Total	648,09

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Dépréciation des créances locataires				
Dépréciation des autres créances				
Total	-	-	-	-

5.2 Detail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Total	-	-	-	-

5.3 Detail des emprunts

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
Total	-

5.4 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	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.5 Décomposition des dettes

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2024
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 040 169,80
Etat et autres collectivités	2 126 683,93
Autres créditeurs	2 126 683,93
Commissions de souscriptions en attente	
Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	3 166 853,73

5.6 Produits et charges de l'activité immobilière

Décomposition Résultat de l'activité immobilière	31/12/2024
Produits immobiliers	
Charges immobilières	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	601 555,07
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Produits issus des actifs à caractère immobilier	
- Produits sur comptes courants	3 867 351,38
- Autres	
Charges issues des autres actifs à caractère immobilier	
Résultat de l'activité immobilière	4 468 906,45

5.7 Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	-
Produits sur obligations	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur des parts d'OFC	272 174,50
Produits sur instruments financiers à terme	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-
Autres produits financiers	500 973,14
Sous-total Produits sur opérations financière	773 147,64
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financière	0,00
Charges sur Instruments financiers à terme	0,00
Charges sur Opérations temporaires sur titres	0,00
Charges sur emprunts	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Charges sur passifs de financement	0,00
Autres Charges financières	-143,20
Sous-total charges sur opérations financières	-143,20
Total des revenus financiers nets	773 004,44

5.8 Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2024
Autres produits	
Autres Produits	-
Total	-
Autres charges	
Autres charges	-
Total	-

5.9 Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 6% TTC de l'actif net par an)

Part A : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part B : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part F : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Méthode de calcul des frais de gestion variables

La commission de surperformance supportée de manière récurrente par l'OPCI est calculée et

communiquée par la Société de Gestion.

Conformément au prospectus, cette commission de surperformance étant définitivement acquise à minima 3 ans suivant la première date d'établissement de la Valeur Liquidative,

une provision ou reprise de provision est calculée et prise en compte, au titre de cette commission, dans chaque Valeur Liquidative publiée avant cette date.

Part A : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part B : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part F : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2024	% actif net moyen
Frais de gestion	2 390 904,76	
Part A	2 113 676,02	0,81%
Part B	0,08	0,08%
Part F	277 226,66	1,29%
Honoraires valorisateur	46 305,59	0,02%
Honoraires dépositaire	43 192,81	0,02%
Honoraires CAC	14 145,00	0,01%
Honoraires expertises immobilières	17 134,51	0,01%
Autres frais de fonctionnement externes	18 887,41	0,01%
Frais d'audit, d'études	-	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges	-	-
Commissions de surperformance	-	-
Total général	2 530 570,08	2,24%

Actif net moyen part A	259 849 748,51
Actif net moyen part B	96,67
Actif net moyen part F	21 443 134,62
Actif net moyen total au 31/12/2024	281 292 979,79

5.10 Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

5.11 Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 740 711,85
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	4 856 627,09
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	7 597 338,94
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	5 163 969,90
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	5 163 969,90
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 648 229,45
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	4 876 499,72
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	7 524 729,17
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	4 831 687,77
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	4 831 687,77
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	1,60
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	2,34
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	3,94
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1,80
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	1,80
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part F	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	92 480,80
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-19 874,97
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	72 605,83
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	332 280,33
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	332 280,33
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

6. Inventaire du portefeuille de l'OPCI

6.1 Inventaire des actifs à caractère immobilier

Inventaire détaillé et droits réels

Libellé	Adresse	Surface	Secteur	Date d'acquisition	Prix de revient
		Néant			

Inventaire détaillé pour les parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus	Valeur actuelle des titres comptabilisée	Différence d'estimation
SCI CARPE DIEM	Terrain et construction	Bureaux / France (Ile de France)	13/12/2019	22 471 368,21	11 843 570,82	-10 627 797,39
SCI ATRUM	Terrain et construction	Bureaux / France (Province)	02/11/2020	38 799 995,00	30 670 110,22	-8 129 884,78
SAS WADDINXVEEN	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	14/11/2019	15 473 158,74	16 615 279,36	1 142 120,62
SAS WAALWIJK	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	14/11/2019	5 618 000,00	6 988 013,40	1 370 013,40
SAS POLYMER	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	15/04/2020	8 200 000,00	2 677 940,19	-5 522 059,81
SAS VALBY	Terrain et construction	Résidentiel / Danemark	06/04/2022	9 860 000,00	5 490 774,04	-4 369 225,96
Total				100 422 521,95	74 285 688,03	-26 136 833,92

Inventaire des autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Quantité/nominal	Devise	Valeur actuelle
COVMO SA REIT	7 371	EUR	359 409,96
KLEPIERRE REITS	31 820	EUR	884 596,00
KALUFMAN & BROAD	2 898	EUR	93 313,70
GCORNA ACT	6 235	EUR	563 995,75
NEXITY REIT	4 364	EUR	56 732,00
UNIBAL RODAMCO SE REITS	11 754	EUR	854 750,88
CA IMMOBILIEN ANLAGEN REIT	5 299	EUR	123 572,68
COFINIMO SICAFI REIT	4 227	EUR	235 021,20
AEDFICA REIT	4 388	EUR	246 605,60
WARAHOUSES DE PAUW NV	21 236	EUR	403 484,00
TAG IMMOBILIEN AG	14 235	EUR	204 414,60
VONOVIA SE NAMEN AKT REIT	64 827	EUR	1 900 727,64
LEG IMMOBILIEN SE	4 306	EUR	352 230,80
MERLIN PROPERTIES REIT	38 978	EUR	396 016,48
INMOBILIARIA COLONIAL SA	41 451	EUR	214 508,93
SHURGARD SELF STORAGE LIMITED	4 164	EUR	149 279,40
AROUNDTOWN REIT	41 718	EUR	121 858,28
Total	309 231		7 160 478

6.2 Expositions indirectes de l'OPCI

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
FR0000985568	OFI INVEST ISR MONETAIRE CT PART C	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Monétaire	France	EUR	10 093 885,20
FR0007082920	OFI INVEST ISR VALEURS EUROPE PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Actions	France	EUR	10 428 005,60
FR0011024249	OFI INVEST ISR CREDIT BONDS EURO PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Obligataire	France	EUR	27 404 931,74
FR001400KPZ3	OFI INV ESG LIQUIDIT PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Monétaire	France	EUR	28 396 099,20
	TOTAL					76 322 921,74

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	191 149 920,37	213 350 914,85
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	45 755 172,16	63 266 335,54
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	28 204 370,20	34 703 397,42
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	5 098 551,57	3 759 781,78
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	112 091 826,44	111 621 400,11
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	81 275 402,34	105 368 548,98
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	81 275 402,34	105 368 548,98
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	3 353,41	4 463,62
DEPOTS A VUE	10 466 811,61	6 506 509,28
TOTAL DE L'ACTIF	282 895 487,73	325 230 436,73

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	273 061 512,49	318 265 064,29
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	2 993 410,81	4 381 068,71
Résultat de l'exercice	3 951 695,76	-182 281,47
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	280 006 619,06	322 463 851,53
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	2 888 868,67	2 766 585,20
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	2 888 868,67	2 766 585,20
TOTAL DU PASSIF	282 895 487,73	325 230 436,73

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2023 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 363 542,29	1 264 980,66
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 836 952,01	3 657 886,67
TOTAL I	5 200 494,30	4 922 867,33
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	5 200 494,30	4 922 867,33
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	523 329,49	317 475,94
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	523 329,49	317 475,94
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-2 236,11	-22 933,58
TOTAL IV	-2 236,11	-22 933,58
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	521 093,38	294 542,36
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 675 156,52	-2 916 519,72
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 046 431,16	2 300 889,97
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 691,30	162 138,79
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	1 839 398,92	915 078,97
TOTAL VIII	1 842 090,22	1 077 217,76
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-704 005,90	-1 706 399,59
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-91 645,70	-1 897 154,27
TOTAL IX	-795 651,60	-3 603 553,86
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	1 046 438,62	-2 526 336,10
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION	4 092 869,78	-225 446,13
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de régularisation (X)	-141 174,02	43 164,66
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	3 951 695,76	-182 281,47

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

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

Valorisation des immeubles construits et acquis

ü Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du code monétaire et financier

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre ans.

Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif Immobilier est évalué par les deux évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion qui fixe leur mission

L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Une fois par an, chaque actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un évaluateur immobilier. Cette expertise est suivie de trois actualisations.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif Immobilier.

La Société de Gestion établit et communique au commissaire aux comptes un plan précisant les modalités d'application de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

ü Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du code monétaire et financier

La Société de Gestion transmet aux évaluateurs immobiliers une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. Les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

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 la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'Actif Immobilier est révisé à la baisse.

Valorisation des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par les évaluateurs immobiliers, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées, par la Société de Gestion, à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation ou à la valeur liquidative (ou équivalent), si applicable.

Valorisation des avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoute les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour

1.2. **Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers**

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les instruments financiers entrant dans la composition de la poche financière et de la poche de liquidités à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative

ü Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative

ü Les Titres de Créances Négociables et assimilés 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

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

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

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

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

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

1.3. **Mode de comptabilisation des produits**

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu couru pour l'ensemble des actifs.

1.4. **Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs**

Les dépenses et les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

1.5. **Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)**

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.

1.6. **Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition**

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.
Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

1.7. **Méthode d'évaluation et de comptabilisation des 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.

1.8. **Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques**

Néant

1.9. **Méthode de calcul des frais de gestion fixes**

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 6% TTC de l'actif net par an)

Part A : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part B : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part F : Taux maximum 2.7 % TTC de l'actif net par an

1.10. **Méthode de calcul des frais de gestion variables**

La commission de surperformance supportée de manière récurrente par l'OPCI est calculée et communiquée par la Société de Gestion.

Conformément au prospectus, cette commission de surperformance étant définitivement acquise à minima 3 ans suivant la première date d'établissement de la Valeur Liquidative, une provision ou reprise de provision est calculée et prise en compte, au titre de cette commission, dans chaque Valeur liquidative publiée avant cette date.

Part A : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part B : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part F : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

1.11. **Changement de méthode ou de réglementation**

Néant.

1.12. **Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs**

Néant.

1.13. **Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application**

Néant.

1.14. **Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice**

Néant.

1.15. **Evénements post clôture**

Néant.

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net en début d'exercice	322 463 851,53	306 265 143,92
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	8 049 687,91	44 067 202,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-38 824 211,12	-7 500 000,00
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-19 552 923,05	-13 907 352,64
- Différence d'estimation exercice N	-27 688 953,38	-8 136 030,33
- Différence d'estimation exercice N-1	-8 136 030,33	5 771 322,31
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	5 131 248,50	-4 778 124,78
- Différence d'estimation exercice N	4 019 108,17	-1 112 140,33
- Différence d'estimation exercice N-1	-1 112 140,33	3 665 984,45
Distribution de l'exercice précédent ¹	-1 353 904,49	-1 457 570,84
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	4 092 869,78	-225 446,13
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ²	-	-
- sur cessions d'actifs ³	-	-
Autres éléments ³	-	-
Actif net en fin d'exercice	280 006 619,06	322 463 851,53

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

² Frais de constitution

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

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

Ventilation par nature	Début exercice	Cessions	Acquisitions (1)	variation des différences d'estimation	Fin Exercice 31/12/2023	Dont frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais inclus	-	-	-	-	-	-

(1) Réévaluation travaux et frais inclus

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Début exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	variation des différences d'estimation	Fin Exercice 31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	63 266 335,54	3 320 217,50	-	-14 190 945,88	45 755 172,16	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	34 703 397,42	-	-	-6 499 027,22	28 204 370,20	-
Total	97 969 732,96	3 320 217,50	-	-20 689 973,10	73 959 542,36	-
Total frais inclus						73 959 542,36

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique	Valeur actuelle
			-

3.2. *Autres actifs à caractère immobilier*

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2023
Avances en compte courant	112 091 826,44
Dépôts et cautionnements versés	-
Autres créances immobilisées	-
Total	112 091 826,44

3.3. *Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)*

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			0,00	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
COVIVIO REIT	4 898	EUROS	238 434,64	0,09%
KLEPIERRE REITS	16 961	EUROS	418 597,48	0,15%
KAUFMAN & BROAD	1 899	EUROS	57 159,90	0,02%
GECINA ACT	4 143	EUROS	456 144,30	0,16%
NEXITY REIT	2 900	EUROS	48 865,00	0,02%
ARGAN REIT	1 814	EUROS	154 552,80	0,06%
UNIBAIL RODAM REITS	7 156	EUROS	478 879,52	0,17%
CA IMMO ANLAGEN REIT	3 521	EUROS	114 256,45	0,04%
COFINIMMO SICAFI REI	2 809	EUROS	200 562,60	0,07%
AEDIFICA REIT	2 916	EUROS	185 603,40	0,07%
WARAHOUSES DE PAUW	14 111	EUROS	402 163,50	0,14%
TAG IMMOBIL	9 459	EUROS	124 811,51	0,04%
VONOVIA SE REIT	43 076	EUROS	1 229 389,04	0,44%
INSTONE REAL ESTATE	11 470	EUROS	83 731,00	0,03%
LEG IMMOBILIEN SE	2 861	EUROS	226 934,52	0,08%
MERLIN PROPRTI REIT	25 900	EUROS	260 554,00	0,09%
INMOB COLONIAL	27 543	EUROS	180 406,65	0,06%
SHURGARD SELF REIT	2 767	EUROS	124 127,62	0,04%
AROUNDTOWN REIT	27 721	EUROS	68 609,48	0,02%
WERELDHAVE NV REITS	3 096	EUROS	44 768,16	0,02%
Néant				
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
Néant				0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			81 275 402,34	29,03%
Dépôts				
Néant				0,00%
Actions et valeurs assimilées				
Néant				
Obligations et valeurs assimilées				
Néant				
Titres de créances				
Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
OFI INV ISR MON CT C	4 248	EUROS	9 715 515,84	3,47%
OFI INV ISR CRD BD I	19 207	EUROS	26 156 284,67	9,34%
OFI INV ISR VAL AR	650	EUROS	9 394 996,00	3,36%
OFI INV ISR HY EUR I	124 694	EUROS	14 213 869,06	5,08%
OFI INV ESG LIQUIDIT	21 746	EUROS	21 794 736,77	7,78%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			81 275 402,34	29,03%
Rappel de l'actif net			280 006 619,06	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2023
Créances locataires	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
Total	-

Evolution des dépréciations	Début exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Fin Exercice 31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 471,32	3 815,53
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	882,09	648,09
Charges constatées d'avance	-	-
Total	3 353,41	4 463,62

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	80 757,87560	8 049 687,91	-
Rachats réalisées	395 777	38 824 211,12	-
Montants nets	-315 019,50580	-30 774 523,21000	-

¹ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital souscrit appelé	323 853 573,94	290 231 449,55
Capital souscrit non appelé	-	-
Capital souscrit	323 853 573,94	290 231 449,55

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100,00%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023
Capital	273 406 236,82
Report des plus-values nettes	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	2 993 410,81
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-344 724,33
Résultat de l'exercice	4 092 869,78
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-141 174,02
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-
Total des capitaux propres (actif net)	280 006 619,06

3.6. **Dettes****Décomposition des dettes**

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-
Total des comptes courants d'actionnaires	-
Total dépôts de garantie reçus	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	762 184,74
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-
Etat et autres collectivités	-
Autres créditeurs	2 126 683,93
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	2 888 868,67
Total des dettes	2 888 868,67

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	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023
Emprunts immobiliers	-
Autres emprunts	-

Emprunts à taux fixe

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7. Détail des provisions

Provisions constituées	Début exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Fin exercice 31/12/2023
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
<i>Dividendes des filiales</i>		1 207 067,15
<i>Dividendes sur Actions foncières</i>		156 475,14
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
<i>Intérêts sur comptes courants</i>		3 836 952,01
Total		5 200 494,30
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-
Total		-

3.9. **Produits et charges sur opérations financières**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
<i>Dividendes sur Actions CE ou avec convention</i>	-
<i>Retenue à la Source sur Actions CE ou avec convention</i>	-
<i>Dividendes sur Actions Françaises ou avec convention</i>	-
<i>Coupons courus sur Obligations CE ou avec convention N-1</i>	-
<i>Coupons sur Achat Obligations CE ou avec convention</i>	-
<i>Coupons sur Vente Obligations CE ou avec convention</i>	-
<i>Coupons échus sur Obligations CE ou avec convention</i>	-
<i>Prime de remboursement couru sur Obligations CE ou avec convention N-1</i>	-
<i>Prime de remboursement échu sur Obligations CE ou avec convention</i>	-
<i>Retenue à la Source sur Actions CE ou avec convention</i>	-
<i>Coupons courus sur Achat Obligations sans convention CFD N-1</i>	-
<i>Coupons sur Vente Obligations sans convention</i>	-
<i>Coupons courus sur Obligations émises après 01/01/1987 N-1</i>	-
<i>Coupons sur Vente Obligations émises après 01/01/1987</i>	-
<i>Coupons échus sur Obligations émises après 01/01/1987</i>	-
<i>Prime de remboursement couru sur Obligations émises après 01/01/1987 N-1</i>	-
<i>Prime de remboursement échu sur Obligations émises après 01/01/1987</i>	-
<i>Dividendes sur OPCVM</i>	250 455,33
Autres produits financiers	
<i>Intérêts bancaires créditeurs</i>	272 872,89
<i>Autres produits financiers divers</i>	1,27
Total	523 329,49
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres Charges financières	
<i>Intérêts bancaires débiteurs</i>	-2 236,11
Total	-2 236,11

3.10. **Autres produits et autres charges**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Autres produits	-
Total	-
Autres charges	
Autres charges	-
Total	-

3.11. **Frais de gestion**

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élèvent à :

- 2.2 % TTC maximum de l'actif net moyen part A (dont 1.6 % TTC maximum de commission de gestion)
- 2.2 % TTC maximum de l'actif net moyen part B (dont 1.6 % TTC maximum de commission de gestion)
- 2.7 % TTC maximum de l'actif net moyen part F (dont 2.1 % TTC maximum de commission de gestion)

1- La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.

- Ces frais s'élèvent à 2 489 620,24 € TTC :
- dont 2 040 634,75 € de commission de gestion pour la part A soit 0.72 % de l'actif net moyen part A
- dont 0.70 euros de commission de gestion pour la part B soit 0.71 % de l'actif net moyen part B
- dont 448 984,79 euros de commission de gestion pour la part F soit 1.55 % de l'actif net moyen part F

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent l'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et des sociétés filiales et à leur vie sociale

- Ces frais s'élèvent à 185 536,28 € TTC :
- dont 168 290,95 € de frais pour la part A soit 0.06 % de l'actif net moyen part A
- dont 0 € de frais pour la part B soit -0 % de l'actif net moyen part B
- dont 17 245,34 € de frais pour la part F soit 0.06 % de l'actif net moyen part F

3- Honoraires CAC

Au titre du contrôle légal des comptes, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 12 000.00 € TTC.

L'actif net moyen total s'élève à :
 283 611 805,63 euros pour la part A
 98,40 euros pour la part B
 29 034 254,72 euros pour la part F

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice
Terrains nus	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	2 691,30	-704 005,90	-701 314,60
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	2 691,30	-704 005,90	-701 314,60
Total - Actifs à caractère immobilier	2 691,30	-704 005,90	-701 314,60
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 839 398,92	-91 645,70	1 747 753,22
Total	1 842 090,22	-795 651,60	1 046 438,62

3.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	3 046 431,16	2 300 889,97
Régularisation du résultat net	-128 655,40	10 258,97
Résultat sur cessions d'actifs	1 048 438,62	-2 526 336,10
Régularisation des cessions d'actifs	-12 518,62	32 905,69
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	3 951 695,76	-182 281,47
Report des résultats nets	2 993 410,81	4 381 068,71
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-344 724,33	20 004,77
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	2 648 686,48	4 401 073,48
Total des sommes à affecter (I + II)*	6 600 382,24	4 218 792,01
Distribution	*	-1 353 904,49
Report des résultats nets antérieurs	*	-2 993 410,81
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
Total des sommes affectées	-	-4 347 315,30

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part A "FR0013418761"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	2 985 810,15	2 273 816,91
Régularisation du résultat net	-134 984,27	-6 061,22
Résultat sur cessions d'actifs	950 992,70	-2 288 967,52
Régularisation des cessions d'actifs	-9 713,47	39 452,17
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	3 792 105,11	18 240,34
Report des résultats nets	3 183 918,60	4 378 589,56
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-347 770,59	19 521,73
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	2 836 148,01	4 398 111,29
Total des sommes à affecter (I + II)*	6 628 253,12	4 416 351,63
Distribution	*	-1 353 904,04
Report des résultats nets antérieurs	*	-3 183 918,60
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
Total des sommes affectées	-	-4 537 822,64

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part B "FR0013418779"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	1,14	1,00
Régularisation du résultat net	-	0,58
Résultat sur cessions d'actifs	0,35	-1,21
Régularisation des cessions d'actifs	-	-0,30
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	1,49	0,07
Report des résultats nets	1,55	1,95
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	1,95
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	1,55	3,90
Total des sommes à affecter (I + II)*	3,04	3,97
Distribution	*	-0,45
Report des résultats nets antérieurs	*	-1,55
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
Total des sommes affectées	-	-2,00

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part F "FR0013505021"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	60 619,87	27 072,06
Régularisation du résultat net	6 328,87	16 319,61
Résultat sur cessions d'actifs	95 445,57	-237 367,37
Régularisation des cessions d'actifs	-2 805,15	-6 546,18
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	159 589,16	-200 521,88
Report des résultats nets	-190 509,34	2 477,20
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	3 046,26	481,09
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-187 463,08	2 958,29
Total des sommes à affecter (I + II)*	-27 873,92	-197 563,59
Distribution	*	-
Report des résultats nets antérieurs	*	190 509,34
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
Total des sommes affectées	-	190 509,34

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Part A "FR0013418761"	-	-	-	-	-	-
Part B "FR0013418779"	-	-	-	-	-	-
Part F "FR0013505021"	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

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

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net					
Part A	EUR	254 947 682,62	290 980 473,24	290 962 177,77	224 808 993,09
Part B	EUR	95,63	198,74	105,41	98,60
Part F	EUR	25 058 840,81	31 483 179,55	15 302 860,74	8 936 203,69
Nombre Parts en circulation					
Part A	EUR	2 665 838,23430	2 928 137,74010	2 760 282,49610	2 279 920,88390
Part B	EUR	1,00000	2,00000	1,00000	1,00000
Part F	EUR	257 677,00000	310 396,00000	142 031,00000	87 869,00000
Valeur liquidative					
Part A	EUR	95,63	99,37	105,41	98,60
Part B	EUR	95,63	99,37	105,41	98,60
Part F	EUR	97,24	101,42	107,74	101,67
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)					
Part A	EUR	*	0,45	0,50	0,45
Part B	EUR	*	0,45	0,50	0,45
Part F	EUR	*	-	-	0,09

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI CARPE DIEM	14 784 206,01	108 160 000	12 837 277	108 160 000	6,67%
SCI ATRIUM	30 970 966,15	7 760 000	465 365	39 265 365	100%
SAS WADDINXVEEN	13 687 697,40	3 874 482	620 728	13 293 331	100%
SAS WAALWIJK	7 221 990,32	1 412 000	100 008	5 180 282	100%
SAS POLYMER	1 833 915,91	2 200 000	-1 353 675	4 120 965	100%
SAS VALBY	5 460 766,57	2 472 500	-647 285	8 009 663	100%
Total	73 959 542,36				

OPCI OFI Invest ISR Experimmo

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2024)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux associés
OPCI OFI Invest ISR Experimmo
14 RUE ROQUEPINE
75008 PARIS 8

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre contrat constitutif, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCI OFI Invest ISR Experimmo constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

*PricewaterhouseCoopers Audit SAS, 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Observation

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Estimations comptables

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 2.2. « Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, sont valorisés à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

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.

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

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 SPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

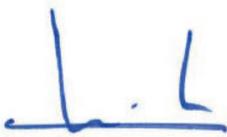
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPICAV 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, le 13 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

BILAN au 31/12/2024 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	193 086 006,22
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de crédit bail	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	42 513 681,04
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	31 772 006,99
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	7 160 477,90
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-
Avance preneur sur crédit bail	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	111 639 840,29
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	76 322 921,74
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Dépôts	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	76 322 921,74
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
AUTRES ACTIFS	17 348 713,93
Créances locataires	-
Autres créances	648,09
Dépôts à vue	17 348 065,84
TOTAL DE L'ACTIF	286 757 641,89

PASSIF	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	
Capital	270 829 479,32
Report des plus-values nettes ²	-
Report des résultats nets antérieurs ²	4 856 627,09
Résultat de l'exercice	7 904 681,75
Acomptes versés au cours de l'exercice ²	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	283 590 788,16
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-
Opérations de cessions	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
DETTES	3 166 853,73
Dettes envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Comptes courant d'actionnaires	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	3 166 853,73
TOTAL DU PASSIF	286 757 641,89

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Y compris les comptes de régularisation.

Classification: Publique

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2024 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	601 555,07
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 867 351,38
TOTAL I	4 468 906,45
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
TOTAL II	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	4 468 906,45
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	272 174,50
Autres produits financiers	500 973,14
TOTAL III	773 147,64
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-143,20
TOTAL IV	-143,20
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	773 004,44
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 530 570,08
Autres charges (VII)	-
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 711 340,81
Régularisation sur résultat net (VIII)	29 371,04
RESULTAT NET (A +/- VIII)	2 740 711,85
Plus values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	5 250 376,87
TOTAL IX	5 250 376,87
Moins values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-79 652,42
TOTAL X	-79 652,42
RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	5 170 724,45
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-6 754,55
PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)	5 163 969,90
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	7 904 681,75

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

1. CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE DE L'OPCI

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué principalement d'immeubles construits ou en construction en pleine propriété, par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction situés en France et dans les Etats membres de l'Union Européenne. Les investissements porteront sur des immeubles pris dans leur totalité et, à titre subsidiaire, des lots de copropriété ou parts indivises. Des poches immobilières et de liquidité seront constituées. La poche immobilière comprendra des actifs immobiliers détenus directement et indirectement. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 60% et au maximum 99,9% de la valeur des actifs de la SPPICAV. Les actifs immobiliers pourront être détenus directement ou indirectement par la SPPICAV. La poche de liquidité servira à placer les sommes en attente d'investissement ou de rachat, ainsi que les fonds nécessaires au fonctionnement quotidien de la SPPICAV. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 0.1% et au maximum 40% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

La SPPICAV prévoit d'utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture dans les conditions définies au 4.3.4. Par ailleurs, notamment dans l'attente des investissements immobiliers, la SPPICAV sera investie totalement ou partiellement dans des OPCVM/FIA monétaire ou tout autre instrument financier mentionné au 4.3.3. La SPPICAV respectera tout au long de sa durée de vie statutaire son ratio d'endettement total bancaire et non bancaire, direct et indirect, de 45 % maximum, dont l'assiette est la valeur des actifs immobiliers de la SPPICAV déterminée par transparence (valeur directe et indirecte). Ce ratio sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-105 du Code monétaire et financier. Durant les trois premières années de vie de la SPPICAV, la poche de liquidité pourra représenter jusqu'à 100% de la valeur des actifs de la SPPICAV. La poche immobilière pourra, elle, représenter près de 100% de la valeur des actifs de la SPPICAV. 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 l'évaluateur immobilier, sous réserve de non modification de cette valeur par la Société de Gestion.

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Total actif net	283 590 788,16	280 006 619,06	322 463 851,53	306 265 143,92	233 745 295,38
Actif net	EUR				
Part A	265 336 785,67	254 947 682,62	290 980 473,24	290 962 177,77	224 808 993,06
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part A	2 729 841,43930	2 665 838,23430	2 928 137,74010	2 760 282,49610	2 279 920,88390
Valeur liquidative	EUR				
Part A	97,19	95,63	99,37	105,41	98,60
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part A	-	0,70	0,45	0,50	0,45
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part A	-	0,70	0,45	0,50	0,45
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part A	-	1,79	1,06	1,50	1,07
Actif net	EUR				
Part B	97,19	95,63	198,74	105,41	98,60
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part B	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00
Valeur liquidative	EUR				
Part B	97,19	95,63	99,37	105,41	98,60
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part B	-	0,70	0,45	0,50	0,45
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part B	-	0,70	0,45	0,50	0,45
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part B	-	2,34	1,54	1,92	1,28
Actif net	EUR				
Part F	18 253 905,30	25 058 840,81	31 483 179,55	15 302 860,74	8 936 203,66
Nombre Parts en circulation	EUR				
Part F	183 731,00	257 677,00	310 396,00	142 031,00	87 889,00
Valeur liquidative	EUR				
Part F	99,35	97,24	101,42	107,74	101,67
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	EUR				
Part F	-	-	-	-	0,09
Distribution unitaire (y compris les acomptes)	EUR				
Part F	-	-	-	-	0,09
Report des résultats des exercices antérieurs (unitaire)	EUR				
Part F	-	-0,11	-0,64	0,01	0,20

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

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

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

Les comptes sont établis en euros.

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

2.1 Changement de méthode ou de réglementation

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

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

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

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

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

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

2.2 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

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

Valorisation des immeubles construits et acquis

✓ *Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par*

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre ans.

Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif Immobilier est évalué par les deux évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion qui fixe leur mission

L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Une fois par an, chaque actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un évaluateur immobilier. Cette expertise est suivie de trois actualisations.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif Immobilier.

La Société de Gestion établit et communique au commissaire aux comptes un plan précisant les modalités d'application de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

✓ *Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne*

La Société de Gestion transmet aux évaluateurs immobiliers une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. Les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

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 la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Valorisation des immeubles en cours de construction

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par les évaluateurs immobiliers, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées, par la Société de Gestion, à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation ou à la valeur liquidative (ou équivalent), si applicable.

Valorisation des avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoute les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

2.3. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les instruments financiers entrant dans la composition de la poche financière et de la poche de liquidités à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

✓ Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative

✓ Les Titres de Créances Négociables et assimilés 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
- TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés 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 réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
- ✓ Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés 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.

2.4. Mode de comptabilisation des produits

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu couru pour l'ensemble

2.5. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses et les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

2.6. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

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.

2.7. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

A compter du 1er janvier 2024, les frais de transactions sont enregistrés en mode frais exclus. La comptabilisation des frais d'acquisition se fait :

Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV).

Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

2.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant

2.9. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

2.10. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

2.11. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant

2.12. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant

4.3 Evolution des parts actions de sociétés visées à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier (2° et 3° du I)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	45 755 172,16	-	-	-3 241 491,12	42 513 681,04	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	28 204 370,20	-	-	3 567 636,79	31 772 006,99	-
Total	73 959 542,36	-	-	326 145,67	74 285 688,03	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI CARPE DIEM	Bureaux	Ile de France
SCI ATRILUM	Bureaux	Province
SAS WADDINXVEEN	Logistique	Etranger
SAS WAALWUK	Logistique	Etranger
SAS POLYMER	Logistique	Etranger
SAS VALBY	Résidentiel	Etranger

4.4 Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat		Echéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Numéro contrat	Nom société						
ACD-00002641	CARPE DIEM	NA	7 630 696,12	410 688,33	-883 503,57	30 330,29	7 188 211,17
ACD-00002642	SAS POLYMER	30/01/2030	32 322 630,14	-	-	-3 506,85	32 319 123,29
ACD-00002643	SAS WADDINXVEEN	30/06/2029	41 380 939,32	-	-	-3 487,30	41 377 452,02
ACD-00002644	SAS WAALWUK	30/06/2029	15 013 311,98	-	-	-1 265,21	15 012 046,77
ACD-00003287	SAS VALBY LONG TERM	30/03/2032	15 744 248,88	-	-	-1 241,84	15 743 007,04
Total			112 091 826,44	410 688,33	-883 503,57	20 829,09	111 639 840,29

4.5 Résultat sur Plus et moins values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins value N
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
Total	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L.214-36 du COMOFI)			
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L.214-36 id.			
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L.214-36 id.)	-	79 652,42	- 79 652,42
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L.214-36 id.)	-	-	-
Autres actifs immobiliers			
Total	-	79 652,42	-79 652,42
Total	-	79 652,42	-79 652,42

5. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

5.1 Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2024
Créances locataires	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
Total	-
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	648,09
Charges constatées d'avance	-
Total	648,09
Total	648,09

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Dépréciation des créances locataires				
Dépréciation des autres créances				
Total	-	-	-	-

5.2 Detail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Total	-	-	-	-

5.3 Detail des emprunts

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
Total	-

5.4 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	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.5 Décomposition des dettes

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2024
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 040 169,80
Etat et autres collectivités	
Autres créditeurs	2 126 683,93
Commissions de souscriptions en attente	2 126 683,93
Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	3 166 853,73

5.6 Produits et charges de l'activité immobilière

Décomposition Résultat de l'activité immobilière	31/12/2024
Produits immobiliers	
Charges immobilières	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	601 555,07
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Produits issus des actifs à caractère immobilier	
- Produits sur comptes courants	3 867 351,38
- Autres	
Charges issues des autres actifs à caractère immobilier	
Résultat de l'activité immobilière	4 468 906,45

5.7 Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	-
Produits sur obligations	-
Produits sur titres de créance	272 174,50
Produits sur des parts d'OFC	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-
Autres produits financiers	500 973,14
Sous-total Produits sur opérations financière	773 147,64
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financière	0,00
Charges sur Instruments financiers à terme	0,00
Charges sur Opérations temporaires sur titres	0,00
Charges sur emprunts	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Charges sur passifs de financement	0,00
Autres Charges financières	-143,20
Sous-total charges sur opérations financières	-143,20
Total des revenus financiers nets	773 004,44

5.8 Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2024
Autres produits	
Autres Produits	-
Total	-
Autres charges	
Autres charges	-
Total	-

5.9 Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 6% TTC de l'actif net par an)

Part A : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part B : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part F : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Méthode de calcul des frais de gestion variables

La commission de surperformance supportée de manière récurrente par l'OPCI est calculée et

communiquée par la Société de Gestion.

Conformément au prospectus, cette commission de surperformance étant définitivement acquise à minima 3 ans suivant la première date d'établissement de la Valeur Liquidative, une provision ou reprise de provision est calculée et prise en compte, au titre de cette commission, dans chaque Valeur Liquidative publiée avant cette date.

Part A : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part B : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part F : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2024	% actif net moyen
Frais de gestion	2 390 904,76	
Part A	2 113 678,02	0,81%
Part B	0,06	0,06%
Part F	277 226,66	1,29%
Honoraires valorisateur	46 305,59	0,02%
Honoraires dépositaire	43 192,81	0,02%
Honoraires CAC	14 145,00	0,01%
Honoraires expertises immobilières	17 134,51	0,01%
Autres frais de fonctionnement externes	18 887,41	0,01%
Frais d'audit, d'études	-	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges	-	-
Commissions de surperformance	-	-
Total général	2 530 570,08	2,24%

Actif net moyen part A	259 849 748,51
Actif net moyen part B	96,67
Actif net moyen part F	21 443 134,62
Actif net moyen total au 31/12/2024	281 292 979,79

5.10 Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

5.11 Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 740 711,85
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	4 856 627,09
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	7 597 338,94
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	5 163 969,90
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	5 163 969,90
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 648 229,45
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	4 876 499,72
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	7 524 729,17
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	4 831 687,77
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	4 831 687,77
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	1,60
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	2,34
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	3,94
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1,80
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	1,80
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part F	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	92 480,80
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-19 874,97
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net*	72 605,83
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	332 280,33
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	332 280,33
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

* L'affectation des sommes distribuables sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

6. Inventaire du portefeuille de l'OPCI

6.1 Inventaire des actifs à caractère immobilier

Inventaire détaillé et droits réels

Libellé	Adresse	Surface	Secteur	Date d'acquisition	Prix de revient
		Néant			

Inventaire détaillé pour les parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus	Valeur actuelle des titres comptabilisée	Différence d'estimation
SCI CARPE DIEM	Terrain et construction	Bureaux / France (Ile de France)	13/12/2019	22 471 368,21	11 843 570,82	-10 627 797,39
SCI ATRILUM	Terrain et construction	Bureaux / France (Provence)	02/11/2020	38 799 995,00	30 670 110,22	-8 129 884,78
SAS WADDONVEEN	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	14/11/2019	15 473 158,74	16 615 279,36	1 142 120,62
SAS WAALWIJK	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	14/11/2019	5 618 000,00	6 988 013,40	1 370 013,40
SAS POLYMER	Terrain et construction	Logistique / Pays-Bas	15/04/2020	8 200 000,00	2 677 940,19	-5 522 059,81
SAS VALBY	Terrain et construction	Résidentiel / Danemark	06/04/2022	9 860 000,00	5 490 774,04	-4 369 225,96
Total				100 422 521,95	74 285 688,03	-26 136 833,92

Inventaire des autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Quantité/nominal	Devise	Valeur actuelle
COVVIO SA REIT	7 371	EUR	359 409,96
KLEPIERRE REITS	31 820	EUR	884 596,00
KAUFMAN & BROAD	2 858	EUR	93 313,70
GECINA ACT	6 235	EUR	563 955,75
NEXITY REIT	4 364	EUR	56 732,00
UNIBAIL RODAMCO SE REITS	11 754	EUR	854 750,88
CA IMMOBILIEN ANLAGEN REIT	5 299	EUR	123 572,68
COFIMMO SICAFI REIT	4 227	EUR	235 021,20
AEDFICA REIT	4 358	EUR	246 605,60
WARAHOUSES DE PAUW NV	21 236	EUR	403 484,00
TAG IMMOBILIEN AG	14 235	EUR	204 414,60
VONOVIA SE NAMEN AKT REIT	64 827	EUR	1 900 727,64
LEG IMMOBILIEN SE	4 306	EUR	352 230,80
MERLIN PROPERTIES REIT	38 978	EUR	396 016,48
INMOBILIARIA COLONIAL SA	41 451	EUR	214 508,93
SHURGARD SELF STORAGE LIMITED	4 164	EUR	149 279,40
AROUNDTOWN REIT	41 718	EUR	121 858,28
Total	309 231		7 160 478

6.2 Expositions indirectes de l'OPCI

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
FR0000985558	OFI INVEST ISR MONETAIRE CT PART C	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Monétaire	France	EUR	10 093 885,20
FR0007082920	OFI INVEST ISR VALEURS EUROPE PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Actions	France	EUR	10 428 005,60
FR0011024249	OFI INVEST ISR CREDIT BONDS EURO PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Obligataire	France	EUR	27 404 931,74
FR001400KPZ3	OFI INV ESG LIQUIDIT PART I	Ofi Invest Asset Management	OPCVM Monétaire	France	EUR	28 396 090,20
	TOTAL					76 322 921,74

OFI INVEST ISR EXPERIMMO

BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	191 149 920,37	213 350 914,85
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	45 755 172,16	63 266 335,54
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	28 204 370,20	34 703 397,42
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	5 098 551,57	3 759 781,78
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	112 091 826,44	111 621 400,11
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	81 275 402,34	105 368 548,98
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	81 275 402,34	105 368 548,98
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	3 353,41	4 463,62
DEPOTS A VUE	10 466 811,61	6 506 509,28
TOTAL DE L'ACTIF	282 895 487,73	325 230 436,73

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	273 061 512,49	318 265 064,29
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	2 993 410,81	4 381 068,71
Résultat de l'exercice	3 951 695,76	-182 281,47
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	280 006 619,06	322 463 851,53
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	2 888 868,67	2 766 585,20
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	2 888 868,67	2 766 585,20
TOTAL DU PASSIF	282 895 487,73	325 230 436,73

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2023 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 363 542,29	1 264 980,66
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 836 952,01	3 657 886,67
TOTAL I	5 200 494,30	4 922 867,33
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	5 200 494,30	4 922 867,33
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	523 329,49	317 475,94
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	523 329,49	317 475,94
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-2 236,11	-22 933,58
TOTAL IV	-2 236,11	-22 933,58
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	521 093,38	294 542,36
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 675 156,52	-2 916 519,72
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 046 431,16	2 300 889,97
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 691,30	162 138,79
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	1 839 398,92	915 078,97
TOTAL VIII	1 842 090,22	1 077 217,76
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-704 005,90	-1 706 399,59
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-91 645,70	-1 897 154,27
TOTAL IX	-795 651,60	-3 603 553,86
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	1 046 438,62	-2 526 336,10
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	4 092 869,78	-225 446,13
Comptes de régularisation (X)	-141 174,02	43 164,66
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	3 951 695,76	-182 281,47

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

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

Valorisation des immeubles construits et acquis

ü *Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du code monétaire et financier*

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre ans.

Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif Immobilier est évalué par les deux évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion qui fixe leur mission

L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Une fois par an, chaque actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un évaluateur immobilier. Cette expertise est suivie de trois actualisations.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif Immobilier.

La Société de Gestion établit et communique au commissaire aux comptes un plan précisant les modalités d'application de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

ü *Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du code monétaire et financier*

La Société de Gestion transmet aux évaluateurs immobiliers une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. Les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

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 la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'Actif Immobilier est révisé à la baisse.

Valorisation des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par les évaluateurs immobiliers, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées, par la Société de Gestion, à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation ou à la valeur liquidative (ou équivalent), si applicable.

Valorisation des avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoute les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour

1.2. **Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers**

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les instruments financiers entrant dans la composition de la poche financière et de la poche de liquidités à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative

- ü Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative

- ü Les Titres de Créances Négociables et assimilés 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

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

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

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

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

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

1.3. **Mode de comptabilisation des produits**

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu couru pour l'ensemble des actifs.

1.4. **Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs**

Les dépenses et les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

1.5. **Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)**

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.

1.6. **Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition**

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.
Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

1.7. **Méthode d'évaluation et de comptabilisation des 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.

1.8. **Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques**

Néant

1.9. **Méthode de calcul des frais de gestion fixes**

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCl sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 6% TTC de l'actif net par an)

Part A : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part B : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part F : Taux maximum 2.7 % TTC de l'actif net par an

1.10. **Méthode de calcul des frais de gestion variables**

La commission de surperformance supportée de manière récurrente par l'OPCl est calculée et communiquée par la Société de Gestion.

Conformément au prospectus, cette commission de surperformance étant définitivement acquise à minima 3 ans suivant la première date d'établissement de la Valeur Liquidative, une provision ou reprise de provision est calculée et prise en compte, au titre de cette commission, dans chaque Valeur liquidative publiée avant cette date.

Part A : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part B : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

Part F : 30% TTC de la valeur du nombre Total d'Actions dépassant un TRI de 5 %

1.11. **Changement de méthode ou de réglementation**

Néant.

1.12. **Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs**

Néant.

1.13. **Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application**

Néant.

1.14. **Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice**

Néant.

1.15. **Evènements post clôture**

Néant.

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net en début d'exercice	322 463 851,53	306 265 143,92
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	8 049 687,91	44 067 202,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-38 824 211,12	-7 500 000,00
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-19 552 923,05	-13 907 352,64
- Différence d'estimation exercice N	-27 688 953,38	-8 136 030,33
- Différence d'estimation exercice N-1	-8 136 030,33	5 771 322,31
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	5 131 248,50	-4 778 124,78
- Différence d'estimation exercice N	4 019 108,17	-1 112 140,33
- Différence d'estimation exercice N-1	-1 112 140,33	3 665 984,45
Distribution de l'exercice précédent ¹	-1 353 904,49	-1 457 570,84
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	4 092 869,78	-225 446,13
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ²	-	-
- sur cessions d'actifs ²	-	-
Autres éléments ²	-	-
Actif net en fin d'exercice	280 006 619,06	322 463 851,53

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

² Frais de constitution

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

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

Ventilation par nature	Début exercice	Cessions	Acquisitions (1)	variation des différences d'estimation	Fin Exercice 31/12/2023	Dont frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais inclus	-	-	-	-	-	-

(1) Réévaluation travaux et frais inclus

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Début exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	variation des différences d'estimation	Fin Exercice 31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	63 266 335,54	3 320 217,50	-	-14 190 945,88	45 755 172,16	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	34 703 397,42	-	-	-6 499 027,22	28 204 370,20	-
Total	97 969 732,96	3 320 217,50	-	-20 689 973,10	73 959 542,36	-
Total frais inclus						73 959 542,36

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique	Valeur actuelle
			-

3.2. *Autres actifs à caractère immobilier*

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2023
Avances en compte courant	112 091 826,44
Dépôts et cautionnements versés	-
Autres créances immobilisées	-
Total	112 091 826,44

3.3. *Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)*

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			0,00	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
COVIVIO REIT	4 898	EUROS	238 434,64	0,09%
KLEPIERRE REITS	16 961	EUROS	418 597,48	0,15%
KAUFMAN & BROAD	1 899	EUROS	57 159,90	0,02%
GECINA ACT	4 143	EUROS	456 144,30	0,16%
NEXITY REIT	2 900	EUROS	48 865,00	0,02%
ARGAN REIT	1 814	EUROS	154 552,80	0,06%
UNIBAIL RODAM REITS	7 156	EUROS	478 879,52	0,17%
CA IMMO ANLAGEN REIT	3 521	EUROS	114 256,45	0,04%
COFINIMMO SICAFI REI	2 809	EUROS	200 562,60	0,07%
AEDIFICA REIT	2 916	EUROS	185 603,40	0,07%
WARAHOUSES DE PAUW	14 111	EUROS	402 163,50	0,14%
TAG IMMOBIL	9 459	EUROS	124 811,51	0,04%
VONOVIA SE REIT	43 076	EUROS	1 229 389,04	0,44%
INSTONE REAL ESTATE	11 470	EUROS	83 731,00	0,03%
LEG IMMOBILIEN SE	2 861	EUROS	226 934,52	0,08%
MERLIN PROPERTI REIT	25 900	EUROS	260 554,00	0,09%
INMOB COLONIAL	27 543	EUROS	180 406,65	0,06%
SHURGARD SELF REIT	2 767	EUROS	124 127,62	0,04%
AROUNDTOWN REIT	27 721	EUROS	68 609,48	0,02%
WERELDHAVE NV REITS	3 096	EUROS	44 768,16	0,02%
Néant				
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
Néant				0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			81 275 402,34	29,03%
Dépôts				
Néant				0,00%
Actions et valeurs assimilées				
Néant				
Obligations et valeurs assimilées				
Néant				
Titres de créances				
Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
OFI INV ISR MON CT C	4 248	EUROS	9 715 515,84	3,47%
OFI INV ISR CRD BD I	19 207	EUROS	26 156 284,67	9,34%
OFI INV ISR VAL AR	650	EUROS	9 394 996,00	3,36%
OFI INV ISR HY EUR I	124 694	EUROS	14 213 869,06	5,08%
OFI INV ESG LIQUIDIT	21 746	EUROS	21 794 736,77	7,78%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			81 275 402,34	29,03%
Rappel de l'actif net			280 006 619,06	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2023
Créances locataires	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
Total	-

Evolution des dépréciations	Début exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Fin Exercice 31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 471,32	3 815,53
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	882,09	648,09
Charges constatées d'avance	-	-
Total	3 353,41	4 463,62

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	80 757,87560	8 049 687,91	-
Rachats réalisées	395 777	38 824 211,12	-
Montants nets	-315 019,50580	-30 774 523,21000	-

¹ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital souscrit appelé	323 853 573,94	290 231 449,55
Capital souscrit non appelé	-	-
Capital souscrit	323 853 573,94	290 231 449,55

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100,00%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023
Capital	273 406 236,82
Report des plus-values nettes	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	2 993 410,81
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-344 724,33
Résultat de l'exercice	4 092 869,78
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-141 174,02
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-
Total des capitaux propres (actif net)	280 006 619,06

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-
Total des comptes courants d'actionnaires	-
Total dépôts de garantie reçus	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	762 184,74
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-
Etat et autres collectivités	-
Autres créditeurs	2 126 683,93
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	2 888 868,67
Total des dettes	2 888 868,67

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	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023
Emprunts immobiliers	-
Autres emprunts	-

Emprunts à taux fixe

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7. Détail des provisions

Provisions constituées	Début exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Fin exercice 31/12/2023
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
<i>Dividendes des filiales</i>		1 207 067,15
<i>Dividendes sur Actions foncières</i>		156 475,14
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
<i>Intérêts sur comptes courants</i>		3 836 952,01
Total		5 200 494,30
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-
Total		-

3.9. **Produits et charges sur opérations financières**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
<i>Dividendes sur Actions CE ou avec convention</i>	-
<i>Retenue à la Source sur Actions CE ou avec convention</i>	-
<i>Dividendes sur Actions Françaises ou avec convention</i>	-
<i>Coupons courus sur Obligations CE ou avec convention N-1</i>	-
<i>Coupons sur Achat Obligations CE ou avec convention</i>	-
<i>Coupons sur Vente Obligations CE ou avec convention</i>	-
<i>Coupons échus sur Obligations CE ou avec convention</i>	-
<i>Prime de remboursement couru sur Obligations CE ou avec convention N-1</i>	-
<i>Prime de remboursement échu sur Obligations CE ou avec convention</i>	-
<i>Retenue à la Source sur Actions CE ou avec convention</i>	-
<i>Coupons courus sur Achat Obligations sans convention CFD N-1</i>	-
<i>Coupons sur Vente Obligations sans convention</i>	-
<i>Coupons courus sur Obligations émises après 01/01/1987 N-1</i>	-
<i>Coupons sur Vente Obligations émises après 01/01/1987</i>	-
<i>Coupons échus sur Obligations émises après 01/01/1987</i>	-
<i>Prime de remboursement couru sur Obligations émises après 01/01/1987 N-1</i>	-
<i>Prime de remboursement échu sur Obligations émises après 01/01/1987</i>	-
<i>Dividendes sur OPCVM</i>	250 455,33
Autres produits financiers	
<i>Intérêts bancaires créditeurs</i>	272 872,89
<i>Autres produits financiers divers</i>	1,27
Total	523 329,49
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres Charges financières	
<i>Intérêts bancaires débiteurs</i>	-2 236,11
Total	-2 236,11

3.10. **Autres produits et autres charges**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Autres produits	-
Total	-
Autres charges	
Autres charges	-
Total	-

3.11. **Frais de gestion**

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élèvent à :

- 2.2 % TTC maximum de l'actif net moyen part A (dont 1.6 % TTC maximum de commission de gestion)
- 2.2 % TTC maximum de l'actif net moyen part B (dont 1.6 % TTC maximum de commission de gestion)
- 2.7 % TTC maximum de l'actif net moyen part F (dont 2.1 % TTC maximum de commission de gestion)

1- La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.

- Ces frais s'élèvent à 2 489 620,24 € TTC :
- dont 2 040 634,75 € de commission de gestion pour la part A soit 0.72 % de l'actif net moyen part A
- dont 0.70 euros de commission de gestion pour la part B soit 0.71 % de l'actif net moyen part B
- dont 448 984,79 euros de commission de gestion pour la part F soit 1.55 % de l'actif net moyen part F

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent l'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et des sociétés filiales et à leur vie sociale

- Ces frais s'élèvent à 185 536,28 € TTC :
- dont 168 290,95 € de frais pour la part A soit 0.06 % de l'actif net moyen part A
- dont 0 € de frais pour la part B soit -0 % de l'actif net moyen part B
- dont 17 245,34 € de frais pour la part F soit 0.06 % de l'actif net moyen part F

3- Honoraires CAC

Au titre du contrôle légal des comptes, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 12 000.00 € TTC.

L'actif net moyen total s'élève à :
 283 611 805,63 euros pour la part A
 98,40 euros pour la part B
 29 034 254,72 euros pour la part F

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice
Terrains nus	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	2 691,30	-704 005,90	-701 314,60
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	2 691,30	-704 005,90	-701 314,60
Total - Actifs à caractère immobilier	2 691,30	-704 005,90	-701 314,60
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 839 398,92	-91 645,70	1 747 753,22
Total	1 842 090,22	-795 651,60	1 046 438,62

3.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	3 046 431,16	2 300 889,97
Régularisation du résultat net	-128 655,40	10 258,97
Résultat sur cessions d'actifs	1 046 438,62	-2 526 336,10
Régularisation des cessions d'actifs	-12 518,62	32 905,69
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	3 951 695,76	-182 281,47
Report des résultats nets	2 993 410,81	4 381 068,71
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-344 724,33	20 004,77
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	2 648 686,48	4 401 073,48
Total des sommes à affecter (I + II)*	6 600 382,24	4 218 792,01
Distribution	*	-1 353 904,49
Report des résultats nets antérieurs	*	-2 993 410,81
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
Total des sommes affectées	-	-4 347 315,30

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part A "FR0013418761"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	2 985 810,15	2 273 816,91
Régularisation du résultat net	-134 984,27	-6 061,22
Résultat sur cessions d'actifs	950 992,70	-2 288 967,52
Régularisation des cessions d'actifs	-9 713,47	39 452,17
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	3 792 105,11	18 240,34
Report des résultats nets	3 183 918,60	4 378 589,56
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-347 770,59	19 521,73
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	2 836 148,01	4 398 111,29
Total des sommes à affecter (I + II)*	6 628 253,12	4 416 351,63
Distribution	*	-1 353 904,04
Report des résultats nets antérieurs	*	-3 183 918,60
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
Total des sommes affectées	-	-4 537 822,64

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part B "FR0013418779"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	1,14	1,00
Régularisation du résultat net	-	0,58
Résultat sur cessions d'actifs	0,35	-1,21
Régularisation des cessions d'actifs	-	-0,30
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	1,49	0,07
Report des résultats nets	1,55	1,95
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	1,95
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	1,55	3,90
Total des sommes à affecter (I + II)*	3,04	3,97
Distribution	*	-0,45
Report des résultats nets antérieurs	*	-1,55
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
Total des sommes affectées	-	-2,00

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part F "FR0013505021"

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	60 619,87	27 072,06
Régularisation du résultat net	6 328,87	16 319,61
Résultat sur cessions d'actifs	95 445,57	-237 367,37
Régularisation des cessions d'actifs	-2 805,15	-6 546,18
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	159 589,16	-200 521,88
Report des résultats nets	-190 509,34	2 477,20
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	3 046,26	481,09
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-187 463,08	2 958,29
Total des sommes à affecter (I + II)*	-27 873,92	-197 563,59
Distribution	*	-
Report des résultats nets antérieurs	*	190 509,34
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
Total des sommes affectées	-	190 509,34

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Part A "FR0013418761"	-	-	-	-	-	-
Part B "FR0013418779"	-	-	-	-	-	-
Part F "FR0013505021"	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

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

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net					
Part A	EUR	254 947 682,62	290 980 473,24	290 962 177,77	224 808 993,09
Part B	EUR	95,63	198,74	105,41	98,60
Part F	EUR	25 058 840,81	31 483 179,55	15 302 860,74	8 936 203,69
Nombre Parts en circulation					
Part A	EUR	2 665 838,23430	2 928 137,74010	2 760 282,49610	2 279 920,88390
Part B	EUR	1,00000	2,00000	1,00000	1,00000
Part F	EUR	257 677,00000	310 396,00000	142 031,00000	87 889,00000
Valeur liquidative					
Part A	EUR	95,63	99,37	105,41	98,60
Part B	EUR	95,63	99,37	105,41	98,60
Part F	EUR	97,24	101,42	107,74	101,67
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)					
Part A	EUR	*	0,45	0,50	0,45
Part B	EUR	*	0,45	0,50	0,45
Part F	EUR	*	-	-	0,09

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI CARPE DIEM	14 784 206,01	108 160 000	12 837 277	108 160 000	6,67%
SCI ATRIUM	30 970 966,15	7 760 000	465 365	39 265 365	100%
SAS WADDINXVEEN	13 687 697,40	3 874 482	620 728	13 293 331	100%
SAS WAALWIJK	7 221 990,32	1 412 000	100 008	5 180 282	100%
SAS POLYMER	1 833 915,91	2 200 000	-1 353 675	4 120 965	100%
SAS VALBY	5 460 766,57	2 472 500	-647 285	8 009 663	100%
Total	73 959 542,36				

OPCI OFI Invest ISR Experimmo

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les
conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024)**



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale
OPCI OFI Invest ISR Experimmo
14 RUE ROQUEPINE
75008 PARIS

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

*PricewaterhouseCoopers Audit SAS, 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.