

# OFI INVEST ISR EXPERIMMO

RAPPORT ANNUEL DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2022



**Avril 2023**

Achévé de rédiger le 19/04/2023



**Ofi invest**  
Real Estate

# Table des matières

<b>I. Organes de gestion et de contrôle</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Chiffres Clés au 31 décembre 2022</b> .....	<b>6</b>
<b>III. Rapport de Gestion</b> .....	<b>9</b>
A. Objectif de gestion de l'OPCI.....	9
B. Évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice .....	10
1. L'environnement économique.....	10
2. Les marchés immobiliers européens .....	14
C. Événements significatifs de l'exercice.....	28
1. Vie sociale.....	28
2. Stratégie du portefeuille.....	28
3. Souscription/rachats.....	30
D. Éléments principaux de la gestion de l'organisme.....	30
1. Composition de la poche immobilière physique .....	30
2. Performance annuelle .....	31
3. Poche immobilière.....	34
4. Poche financière .....	42
5. Poche de liquidité .....	43
6. Approche ESG.....	43
E. Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans.....	54
F. Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers .....	54
G. Détail des frais .....	55
H. Situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV .....	56
I. Changements de méthodes de valorisation et motifs dans la présentation des comptes annuels .....	57
J. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme .....	57
K. Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce .....	57
L. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI .....	57
M. Politique de Rémunération de la Société de Gestion.....	58
N. Perspectives pour 2023.....	59
O. Suivi et évaluation des risques.....	59
1. Évaluation des risques par la société de gestion .....	59
2. Profil de risque.....	60

P.	Situation de l'endettement et de la liquidité de la SPPICAV.....	62
Q.	Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice .....	63
<b>IV.</b>	<b>COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2022 – AFFECTATION DES SOMMES</b>	
	<b>DISTRIBUABLES.....</b>	<b>66</b>
A.	Commentaire sur les comptes annuels 2022.....	66
B.	Proposition d'affectation du résultat. ....	66
<b>V.</b>	<b>Rapport du Commissaire aux Comptes.....</b>	<b>69</b>
A.	Sur les comptes sociaux clos le 31/12/2022 .....	69
B.	Sur les conventions règlementées au 31/12/2022 .....	69
<b>VI.</b>	<b>ANNEXE – Règlement Disclosure – Informations périodiques.....</b>	<b>71</b>
	<b>Caractéristiques environnementales .....</b>	<b>71</b>
	<b>et/ou sociales .....</b>	<b>71</b>



# I. ORGANES DE GESTION ET DE CONTROLE AU 31 DÉCEMBRE 2022

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

## I. ORGANES DE GESTION ET DE CONTROLE

### **SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE ET PRÉSIDENT :**

#### **ABEILLE ASSET MANAGEMENT**

Le 22 novembre 2021, Aviva Investors France a changé de nom et est devenue Abeille Asset Management. Ce changement de dénomination sociale s'inscrit dans le cadre de l'intégration des entités du groupe Aviva à Aéma Groupe à la suite de la cession des activités françaises du groupe Aviva Plc à Aéma Groupe en date du 30 septembre 2021.

S.A. au capital de 18 608 050 €

Siège social : 14 rue Roquépine – 75008 Paris

335 133 229 RCS de Paris

Président du directoire :	BABINET Emmanuel
Membre du directoire :	CHERRET Véronique PAVIN de LAFARGE Guillaume

Président du conseil de surveillance :	LABROSSE Philippe Michel
Vice-président – membre du conseil de surveillance :	GRIMAUD Jean-Pierre

Membres du conseil de surveillance :	BOURNIT Christophe DA MARIANA Serge BONNIN François
--------------------------------------	---

#### **OFI INVEST ISR EXPERIMMO**

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
Sous forme de société par actions simplifiée  
24 – 26 rue de la Pépinière 75008 Paris  
878 665 975 RCS de Paris

Président :	Abeille Asset Management
Représentant :	Eudes BERTHELOT

<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
---------------------------------	------------------------------

<b>EXPERTS IMMOBILIERS</b>	CUSHMAN & WAKEFIELD BNP PARIBAS REAL ESTATE
----------------------------	--

<b>DÉPOSITAIRE / VALORISATEUR</b>	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES FRANCE
-----------------------------------	---

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003



## II. CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

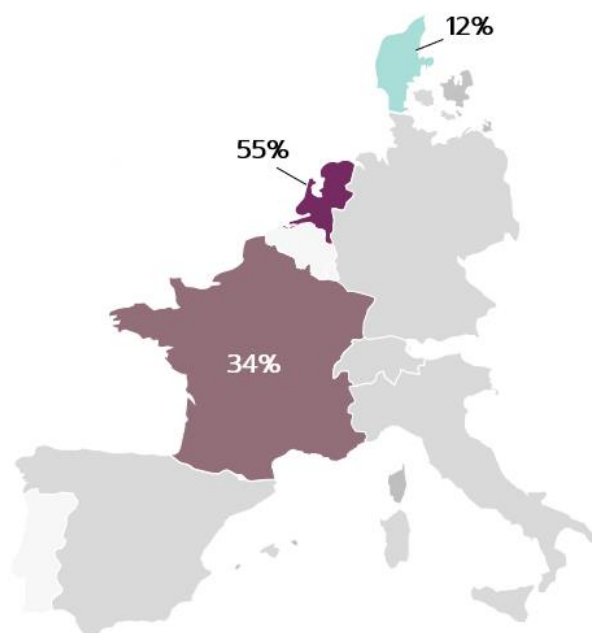
Agrément n° GP-17000003

## II. CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

### Infos générales :

- Date de création du fonds : 4 novembre 2019
- Actif net réévalué : 322,5 M€
- Performance annuelle nette 2022 : -5,28% (action A ISR) / -5,28% (action B ISR) / -5,87% (action Afer Experimmo ISR)
- Nombre d'immeubles (détenus indirectement) : 6
- Surface du patrimoine immobilier : 154 169 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation financière : 95,5%

### Répartition géographique du patrimoine immobilier :



Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Valby

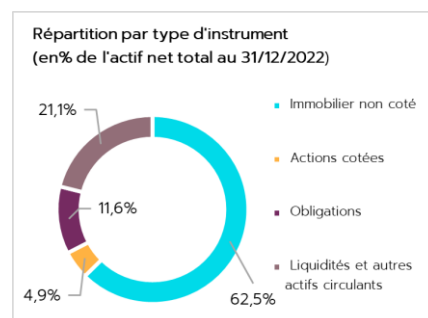


Carpe diem : société détenue à 6,7% par Ofi Invest ISR Experimmo

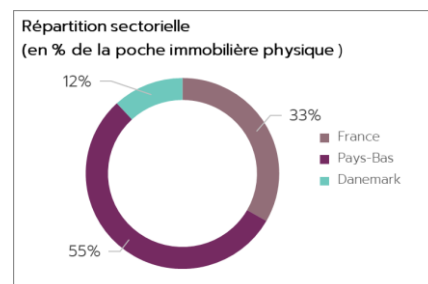
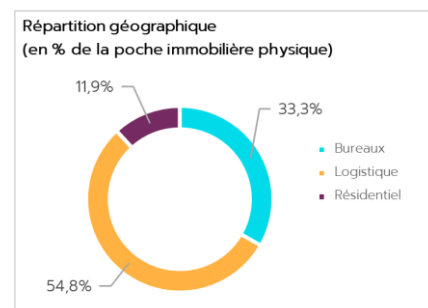
### Indicateur Synthétique de Risque (ISR) :



### Répartition de l'actif net réévalué\*



### Répartition du patrimoine immobilier\*



\*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

### Constitution de la SPPICAV

- Agrément AMF : 20 septembre 2019
- Date d'immatriculation : 4 novembre 2019
- Date du dernier prospectus et Documents d'Information Clé (DIC) disponibles : 7 février 2023

### Ratios réglementaires

	<b>Ofi Invest ISR Experimmo au 31/12/2022</b>	<b>Ratios réglementaires d'une SPPICAV Grand Public</b>
<b>Actifs immobiliers</b>	<b>Total : 63,7%</b> - Actifs immobiliers non cotés : 62,5% - Foncières cotées : 1,2%	> 60%
<b>Actifs non immobiliers</b>	<b>Total : 36,3%</b> - Autres actifs financiers : 26,5% - Liquidités : 9,8%	5 à 40% > 5%
<b>Emprunts immobiliers</b>	- Emprunt immobilier : 0%	- Emprunt immobilier : 40% max des actifs immobiliers non cotés
<b>Emprunts d'espèces</b>	- Emprunt d'espèces : 0%	- Emprunt d'espèces : 10% des actifs financiers





## III. RAPPORT DE GESTION

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

### III. RAPPORT DE GESTION

#### A. Objectif de gestion de l'OPCI

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.

## B. Évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

### 1. L'environnement économique

L'activité économique mondiale a subi un ralentissement généralisé et plus marqué qu'attendu en 2022, avec une inflation qui a atteint des niveaux jamais vus depuis plusieurs décennies. La hausse des prix, le durcissement des conditions financières par la plupart des Banques centrales, l'invasion de l'Ukraine par la Russie et les effets persistants de la pandémie de Covid ont pesé sur la dynamique économique mondiale. L'année 2022 a ainsi connu une contraction du PIB américain au premier semestre de 2022, suivi d'un repli dans la zone Euro au second semestre, et une persistance du Covid et des confinements en Chine, sur fond de crise grandissante du secteur immobilier. En parallèle, le chômage est au plus bas de l'histoire de la zone Euro à 6,5 % et le plein emploi s'est maintenu aux États-Unis.

Selon les prévisions d'octobre 2022 du FMI (Fonds Monétaire International), la croissance mondiale devrait ralentir de 6 % en 2021 à 3,2 % en 2022 et 2,7 % en 2023. Dans le détail, la croissance aux États-Unis devrait passer de 5,7 % en 2021 à 1,6 % en 2022 pour tomber à 1 % en 2023. Malgré la guerre en Ukraine, la zone Euro résiste mieux en 2022 avec une croissance attendue par le FMI de 3,1 % contre 5,2 % en 2021, mais elle risque de tomber à 0,5 % en 2023.

Selon ces mêmes prévisions, l'inflation mondiale qui s'est affichée à 4,7 % en 2021, devrait bondir à 8,8 % en 2022, avant de diminuer à 6,5 % en 2023 et 4,1 % en 2024.

Jusqu'à la fin 2021, les Banques centrales des deux côtés de l'Atlantique assuraient que l'inflation serait « transitoire », car les perturbations des chaînes d'approvisionnement, qui ont raréfié l'offre de produits, devaient disparaître progressivement. Cependant, d'autres phénomènes sont apparus, comme l'envolée des prix de l'énergie et une pénurie de main-d'œuvre. La décision de la Russie d'interrompre quasi complètement ses livraisons de gaz à l'Europe a porté les prix du gaz et de l'électricité à des niveaux record, alimentant les tensions inflationnistes et les craintes de récession.

Au plus haut en juin, l'inflation a atteint 9,1 % aux États-Unis pour la première fois depuis 1981. Et en zone Euro, elle est montée à 10,7 % en octobre, du jamais-vu depuis le lancement de la monnaie unique.

Cela a conduit les Banques Centrales à accélérer la diminution des rachats d'actifs et l'augmentation des taux d'intérêts directeurs pour limiter le risque d'une inflation persistante.

#### a) Les Banques Centrales

L'année 2022 a marqué un tournant majeur dans les orientations des politiques monétaires mondiales. L'inflation n'étant pas maîtrisée et la balance des risques restant orientée à la hausse tout au long de l'année 2022, les Banques centrales ont été pressées d'agir, pour éviter que cette hausse des prix ne s'installe de manière durable. Ainsi, les durcissements monétaires se sont généralisés à travers le monde et l'exercice des différents banquiers centraux s'est complexifié. Ils ont réaffirmé, à la fin de l'été, leur volonté de lutter coûte que coûte contre l'inflation et ont, par conséquent, accéléré la hausse des taux directeurs au second semestre.

En un an, la Réserve fédérale américaine (Fed) a opéré une progression spectaculaire de ses taux directeurs : les taux à court terme, qui oscillaient encore entre zéro et 0,25 % en mars, se situent désormais entre 4,25 % et 4,5 %, leur plus haut niveau depuis quinze ans. Il s'agit de la hausse la plus brutale depuis 1980.

De son côté, la Banque Centrale Européenne (BCE) a annoncé en juillet sa première hausse de taux directeurs depuis 2011 et a fait passer en quelques mois son taux de dépôt de -0,50 % en juin à 2 % fin 2022, un rythme inédit. Le taux sur les opérations de refinancement à court terme est pour sa part remonté à 2,50%, au plus haut depuis fin 2008. La BCE a également indiqué qu'elle allait réduire à compter de mars 2023 son portefeuille de dette accumulée pendant les années de crise.

Au premier semestre, les tensions liées à la hausse de l'inflation ont particulièrement pesé sur les dettes des États les plus endettés, Italie notamment. Avant d'amorcer la série de hausses de ses taux directeurs, la BCE

a ainsi été contrainte de promettre en urgence la mise en place de nouveaux outils de soutien pour interrompre l'écartement entre les taux souverains en zone Euro.

Outre la Fed et la BCE, une quarantaine de banques centrales à travers le monde ont choisi de relever fortement leurs taux pour contrer la hausse des prix en 2022.

Exception notable, la Banque du Japon (BOJ) ne s'est pas jointe à la tendance mondiale de resserrement de la politique monétaire par des hausses de taux. Le gouverneur de la BOJ, Haruhiko Kuroda, a réitéré son engagement à maintenir la relance monétaire, pour soutenir une économie fragile confrontée à une inflation en hausse mais qui reste peu élevée, et toujours sous le choc du ralentissement dû au Covid.

### *b) Les marchés de crédit*

L'année 2022 a été marquée par des mouvements spectaculaires sur les marchés de taux. Face à un choc d'inflation imprévu renforcé par la crise en Ukraine, les banques centrales ont fortement relevé leurs taux, faisant plonger la valorisation des obligations.

Alors que, fin 2021, la hausse des prix était encore qualifiée de « transitoire », en lien avec la réouverture de l'économie post-Covid, sa persistance a rapidement commencé à inquiéter. A cela s'est ajoutée l'invasion de l'Ukraine par la Russie qui a provoqué une flambée des prix de l'énergie.

Face à cette dynamique inflationniste inquiétante dans les principales économies mondiales, les banquiers centraux ont dû réaffirmer leur volonté de lutter contre l'augmentation durable et généralisée des prix et ont ainsi accéléré la hausse de leurs taux directeurs. Ces décisions de politique monétaire impactent directement les taux long terme, dont la tendance haussière s'est amplifiée à partir de la fin de l'été. Cette hausse des taux long terme figure parmi les plus fortes des 40 dernières années. Le taux à 10 ans américain a bondi de 1,40 % en début d'année à 3,87 % fin décembre, frôlant même les 4,5 % en octobre. Le Bund allemand est passé de -0,10 % à 2,57 % sur l'année, tandis que le taux français de l'OAT (Obligation assimilable du Trésor) 10 ans grimpeait de 0,25 % à 3,11 %.

Ce mouvement de hausse des taux s'est accompagné d'une forte augmentation de la volatilité<sup>1</sup> sur les marchés obligataires. A titre d'exemple, les taux se sont brusquement détendus en juillet dans l'espoir d'un changement de direction de la Fed lorsque l'inflation américaine a fléchi. Mais, ce mouvement s'est vite renversé face à une Fed déterminée à poursuivre ses tours de vis monétaires.

Fin octobre, les secousses sont venues du Royaume-Uni où le programme de baisses d'impôts présenté par l'éphémère gouvernement de Liz Truss a fait s'envoler les taux d'emprunts britanniques, forçant la Banque d'Angleterre à intervenir directement sur le marché pour ramener le calme.

Phénomène notable également, la courbe des taux américains a connu une importante inversion avec des taux à 2 ans plus élevés qu'à 10 ans, une première depuis au moins vingt ans. Il s'agit d'une conséquence directe du relèvement des taux directeurs de la Fed, les taux courts réagissant plus fortement que les taux longs. Ce phénomène d'inversion de la courbe des taux ne s'est pas limité aux États-Unis.

Les investisseurs obligataires ont ainsi subi des moins-values notables sur les différents segments des marchés obligataires. Pour comprendre cette forte baisse, il est important de rappeler la relation inverse entre l'évolution des taux d'intérêt et le prix des obligations. Ainsi, si les taux montent, la valorisation d'une obligation déjà émise sur le marché diminue, les investisseurs préférant se replacer sur de nouvelles obligations à des taux plus élevés en revendant les obligations détenues à un prix plus faible.

---

<sup>1</sup> La volatilité correspond au calcul des amplitudes des variations du cours d'un actif financier. Plus la volatilité est élevée, plus l'investissement sera considéré comme risqué.

L'année 2022 a également été marquée par un krach de crédit. Sur un an, le marché de l'Investment Grade<sup>2</sup> Euro a perdu plus de 13 % avec après avoir cédé plus de 15 % au cours de l'année. Le marché du crédit Haut rendement euro (High Yield<sup>3</sup>) termine l'année sur une baisse de plus de 10 % après avoir, touché un plus bas à -15 % au mois d'octobre. Quelques mois ont ainsi suffi à revenir sur de belles années de performances positives.

Les causes de ce krach sont connues : la guerre en Ukraine, l'inflation et la fin des politiques monétaires ultra-accommodantes. En relevant leurs taux directeurs plus vite qu'attendu et en annonçant la fin de leurs rachats de titres, les Banques centrales ont provoqué un retournement rendu encore plus spectaculaire par le manque brutal de liquidité. Pour autant, la santé financière et la qualité de crédit des émetteurs tant sur l'Investment Grade que le High Yield ne se sont pas sensiblement dégradées. Les agences de notation ont d'ailleurs plutôt relevé leurs notes et le taux de défaut sur le marché du High Yield est resté stable, sur un niveau plutôt bas. En effet, les entreprises les plus fragiles avaient anticipé la détérioration des conditions de crédit pour se financer lorsque les taux étaient encore négatifs.

### *c) Les marchés actions*

Les actions terminent également l'exercice 2022 dans le rouge, confirmant la corrélation inhabituelle des marchés actions et obligataires.

Malgré la guerre en Ukraine, l'inflation galopante, la remontée brutale des taux et la crise énergétique, la Bourse de Paris a finalement nettement limité ses pertes à -7,37 % (dividendes nets réinvestis) en 2022. Une performance qui doit beaucoup au rebond de plus de 15 % depuis son point bas atteint le 29 septembre.

La plupart des autres Bourses européennes ont également limité leurs pertes en fin d'année, et l'indice Eurostoxx termine l'année sur une baisse de 12,31 % (dividendes nets réinvestis). Londres parvient même à afficher une légère progression sur l'année, tiré par ses compagnies minières et pétrolières. Résultat, les indices boursiers européens ont pratiquement retrouvé leur niveau précédant le déclenchement de la guerre en Ukraine. Et ils affichent toujours des progressions significatives par rapport aux pics pré-pandémiques.

L'économie européenne a tenu bon et, pris dans leur globalité, le total des profits des grandes entreprises cotées devrait dépasser le record de 2021. La guerre en Ukraine a entraîné un net regain d'intérêt pour les valeurs de l'énergie et de la défense, et les grandes entreprises internationales très exportatrices ont notamment profité de la baisse de l'euro qui a basculé fin août sous la parité avec le dollar. Au contraire, les petites et moyennes valeurs européennes, plus dépendantes des conditions nationales, ont plus souffert, tout comme les valeurs technologiques.

La baisse des actions européennes est donc en grande partie imputable en 2022 à une baisse des valorisations plutôt qu'à un repli des performances des grandes entreprises cotées, dans le sillage de la forte hausse des taux orchestrée par la BCE. La crise économique, tant redoutée en début d'année, ne s'est finalement pas matérialisée en 2022.

La résistance des bourses européennes contraste avec la chute de Wall Street, où le S&P 500 a reculé de plus de 20 % (dividendes nets réinvestis, couvert en euro) en 2022 et a enregistré son pire exercice depuis la crise financière de 2008. Le principal moteur de la chute du marché a été une baisse des multiples de valorisation, tandis que l'estimation des bénéfices est restée solide pendant la majeure partie de l'année. L'envolée de l'inflation, le durcissement monétaire de la Fed et la dégradation de la conjoncture économique ont lourdement pesé sur les indices actions américains, en dépit de la bonne résistance de la consommation aux États-Unis. La vigueur du dollar a handicapé les entreprises américaines les plus tournées vers l'exportation. Mais c'est le secteur technologique, jusqu'ici bénéficiaire des taux d'intérêt proches de zéro, qui a été l'un des principaux contributeurs au repli général. Le Nasdaq à forte coloration technologique a ainsi chuté de plus de

---

<sup>2</sup> Les obligations spéculatives à « Haut rendement », ont une note de crédit (de BB+ à D selon Standard & Poor's et Fitch) plus faible que les obligations « Investment Grade » (notées de AAA à BBB- selon Standard & Poor's et Fitch) en raison de la santé financière plus fragile de leurs émetteurs selon les analyses des agences de notation. Elles sont donc considérées comme plus risquées par les agences de notation et offrent en contrepartie des rendements plus élevés.

28 % (dividendes net réinvestis). Également dans le rouge, on trouve les secteurs des télécommunications et de la consommation non-essentielle, alors que le secteur de l'énergie a, au contraire, profité de la hausse des cours pétroliers et gaziers.

#### *d) Les marchés immobiliers paneuropéens cotés*

Avec un recul proche de 40%, le secteur de l'immobilier coté affiche une des pires performances sectorielles de l'exercice écoulé. Les raisons à cette contreperformance sont multiples, mais sont toutes intimement liées au phénomène de hausse des taux intervenu au cours de l'exercice.

La crainte des marchés s'est dans un premier temps focalisé sur l'évolution à venir des valeurs d'actifs. Alors que l'ensemble des classes d'actifs affichaient des performances en recul en 2021-2022, l'immobilier n'échappait pas à la règle. L'évolution prévisible des taux de capitalisation à la hausse aura pour conséquence de faire baisser les valorisations, entraînant de facto des pressions à la baisse sur les valeurs d'ANR. En anticipation de ce phénomène, les marchés ont commencé à inclure des primes de risque de valorisation, en affichant des décotes sensibles par rapport aux derniers ANR publiés.

Par ailleurs, la forte hausse des tensions inflationnistes apparue post covid a fait naître un certain nombre d'interrogations sur certains pans du secteur. La capacité à repasser l'inflation aux clients finaux est traditionnellement un des avantages acquis du secteur immobilier. En revanche, en périodes de hausse de la vacance, cet avantage apparaît beaucoup plus aléatoire. Ainsi, le secteur des centres commerciaux, fortement impacté par la crise covid et la montée en puissance du commerce en ligne continue à susciter des interrogations quant à sa capacité à faire passer les indexations. L'interrogation est la même au demeurant pour le secteur des bureaux situés en périphérie, pour lesquels les renégociations pourraient devenir plus difficile dans un futur proche.

Enfin, les valorisations ont également été impactées par le poids des dettes au bilan. Le secteur immobilier est par construction un secteur endetté, qui tire un avantage de l'utilisation de l'effet de levier. Pendant de nombreuses années, les renégociations de dettes se sont faites à des taux plus faibles. L'inverse va maintenant se produire, même si les durations moyennes des dettes au bilan ont été sensiblement rallongées. Les frais financiers sont donc appelés à remonter, et devront être couverts par des hausses de loyers, ou des cessions d'actifs. L'élargissement des spreads de crédit de certains émetteurs est à cet égard assez illustratif de la vision plus prudente des marchés obligataires sur le marché immobilier.

## 2. Les marchés immobiliers européens

### I- Les marchés locatifs en Europe

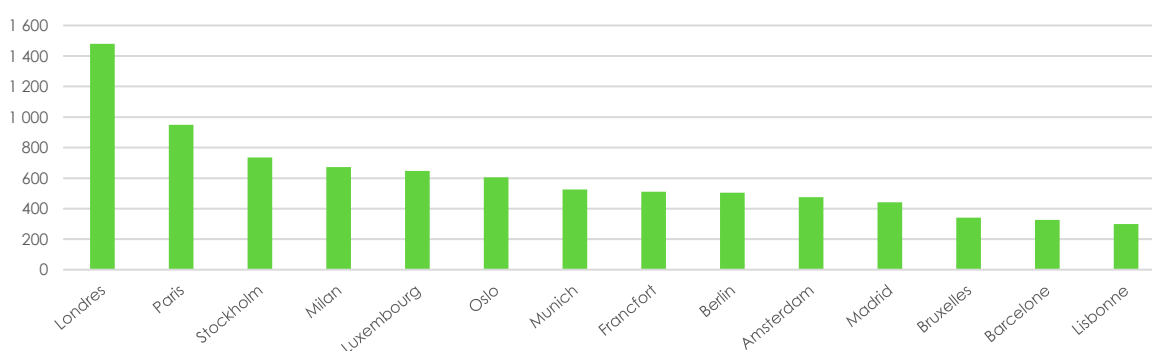
#### a. L'immobilier de bureau

Les tendances observées en 2021 se sont confirmées en 2022 sur le marché des bureaux en Europe. La recherche par les utilisateurs d'une centralité accrue pour l'implantation de leurs sièges sociaux, parfois combinée à une présence sur les marchés régionaux, soit en direct soit par le biais de coworkers, et la volonté d'occuper des immeubles énergétiquement vertueux se sont affirmées comme les principaux moteurs de la demande. Dans le même temps, l'offre, déjà en légère hausse en 2021, a poursuivi sa progression l'année dernière, en particulier sur les secteurs périphériques, dynamisée par des livraisons neuves relativement abondantes à Paris et Dublin notamment.

Au total, 12,6 millions de m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2022 en Europe, un volume en nette augmentation de 15% et désormais supérieur à son niveau de 2019. L'absorption nette (différence entre les surfaces libérées et celles prises à bail) est repassée en territoire positif, y compris au 4<sup>ème</sup> trimestre et a dépassé sa moyenne de long terme : malgré une hausse des surfaces disponibles, la part du parc occupé a augmenté plus vite encore grâce à de nombreuses VEFA pré commercialisées. Les marchés les plus dynamiques ont été Milan (+32%), Varsovie (+32%), Madrid (+30%), Londres (+22%) et Paris (+19%). Les utilisateurs orientent de plus en plus leur recherche sur des bureaux flexibles, écologiquement responsables et très bien localisés pour conserver/recruter les meilleurs collaborateurs. Le 4<sup>ème</sup> trimestre a toutefois marqué un ralentissement de l'activité locative.

Le taux de vacance moyen en Europe a ainsi retrouvé une tendance haussière dès le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, qui s'est accentuée en fin d'année pour atteindre 8,1% contre 7,7% il y a un an. Les disponibilités se concentrent plus spécifiquement dans les secteurs périphériques et sur les surfaces de 2<sup>nde</sup> main. Si les marchés allemands affichent des taux de vacance inférieurs à 5% (à l'exception de Francfort), certains dépassent les 10%, à l'image de Milan (10,9%) et Dublin (12,4%), malgré des commercialisations soutenues. Si l'offre globale augmente légèrement, les surfaces neuves sont plus rapidement absorbées : dans Paris par exemple, les disponibilités ont baissé de 12% en 2022, tandis que les bureaux neufs ont vu leur vacance reculer de 20%.

#### Les loyers « prime » de bureaux dans les différents marchés européens (à T4 2022, en €/m<sup>2</sup>/an)



Source : European Valuers' Alliance

Après des années d'augmentation continue, les valeurs locatives des bureaux prime ont montré les premiers signes de stabilité généralisée en Europe, avec seulement 16 des 56 marchés suivis par European Valuers' Alliance (28%) affichant une croissance des loyers sur un trimestre. La plus forte a été enregistrée à Oxford (+10%), suivie par Hambourg (+6%). Les autres villes sont restées stables.

Pour les actifs de bureaux secondaires, les valeurs locatives ont baissé dans 14 marchés, alors qu'elles ont augmenté dans 25% des villes, avec en tête Londres (+8%), Athènes et Milan (+7%). Huit villes ont vu leurs loyers augmenter pour les actifs principaux et secondaires, la plus forte hausse étant observée à Londres, Athènes et Milan (+7% chacune), suivies de Madrid (+6%), reflétant la rareté des nouveaux produits disponibles dans ces villes.

L'environnement inflationniste, qui devrait perdurer en 2023, bien qu'à des niveaux moins élevés que ceux observés en 2022, continuera à rogner les marges des entreprises, questionnant leurs velléités de repositionnement immobilier. La demande continuera ainsi à se concentrer sur les bureaux les plus qualitatifs aux coûts d'occupation optimisés et bien localisés, dont les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression.

## **b. Immobilier commercial**

Après deux années contraintes par la pandémie, l'éclatement de la guerre en Ukraine en février a exacerbé la poussée de l'inflation et la remontée des taux en 2022. L'inflation en particulier a considérablement pesé sur le moral et les dépenses des ménages au quotidien et les anticipations ne laissent pas présager une amélioration rapide. La consommation a ainsi reculé dans la plupart des grandes économies européennes. Dans ce contexte, le discount tire son épingle du jeu et ces enseignes continuent à gagner des parts de marché, notamment dans l'alimentaire. De nombreuses enseignes, dont le développement a été freiné par l'érosion marquée des marges, ont libéré des surfaces de manière plus perceptibles dans les boutiques de pied d'immeuble et les centres commerciaux, aux loyers plus élevés, renforçant leur présence en retail parks. La vacance s'est ainsi encore accentuée en 2022.

Parallèlement, la croissance du e-commerce qui s'était fortement accélérée durant la crise sanitaire a vu son élan s'essouffler : après 715 milliards € dépensés via le web en 2021, les projections pour 2022 réalisées par la Fevad prévoient un chiffre d'affaires de 797 milliards (+11%), une hausse majoritairement soutenue par les ventes de services (et moins par les ventes de produits). Cette progression en ralentissement concrétise l'arrivée à maturité de certains pays, ceux du nord de l'Europe en particulier.

Les valeurs locatives des commerces prime ont reculé dans 41% des 44 marchés surveillés en fin d'année 2022, les plus fortes baisses ayant été enregistrées à Lyon et Stockholm (-12%), suivies de London City (-8%), ainsi que dans 32% des cas pour les actifs secondaires. Certains pays ont enregistré une baisse généralisée des loyers prime, notamment la Suède (à l'exception de Malmö), les Pays-Bas et la Suisse. Ils sont restés stables dans 39% des villes et dans 41% d'entre elles pour les actifs secondaires.

Seuls 20% des 44 marchés ont vu les valeurs locatives poursuivre leur progression, mais modestement, Luxembourg et Milan enregistrant une croissance plus soutenue de 4%. Dans le même temps, 16 villes ont enregistré une baisse comprise entre 1% et 3% (dont 5 en Belgique et en Grèce).

6 villes ont enregistré des croissances de loyers à la fois pour les actifs principaux et secondaires, parmi lesquelles Milan, Rome et Luxembourg.

## **c. L'immobilier logistique**

Le fort regain d'activité observé sur la logistique depuis la crise sanitaire, lié à l'explosion du e-commerce, s'est estompé en 2022, en ligne avec la baisse généralisée de la consommation des ménages. Avec 31 millions de m<sup>2</sup> commercialisés, la demande placée a ainsi reculé de 6% en Europe par rapport à une année 2021 très dynamique et le 4<sup>ème</sup> trimestre a enregistré une baisse plus marquée des prises à bail. Les disponibilités ont progressé plus faiblement qu'attendu, freinées par la hausse sensible des coûts de construction et de foncier. Le taux de vacance a ainsi reculé de 20 bps sur un an, passant de 2,8% fin 2021 à 2,6% fin 2022. L'Allemagne a été le marché le plus actif, cumulant 8 millions de m<sup>2</sup> pris à bail, tandis que l'Espagne et les Pays-Bas ont également affiché des transactions locatives en hausse.

Dans ce contexte, les loyers prime ont encore augmenté au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 sur la plupart des marchés européens (57% du total), 4 d'entre eux atteignant même une hausse substantielle à deux chiffres, Anvers (+12%), Gand (+18%) - où la demande s'est déplacée des villes néerlandaises aux loyers plus élevés -, Birmingham (+12%) et les marchés régionaux polonais (+10%). Elles sont restées stables dans 17 marchés



logistiques (39% du total). Malgré le ralentissement économique en Europe, les plateformes nouvellement achevées sont toujours très recherchées par les utilisateurs finaux, malgré leur rareté.

Les loyers secondaires ont poursuivi leur progression au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 dans 43% des hubs logistiques (19 marchés sur 44), tandis qu'ils se sont stabilisés dans 52% d'entre eux. Seules deux villes ont vu les loyers secondaires baisser, toutes deux en Suisse, Genève et Lausanne enregistrant une baisse de 6% des loyers au cours des trois derniers mois.

Les loyers prime et secondaires ont crû dans 14 marchés, tels que Gand et les marchés régionaux polonais (de 10% chacun) ainsi qu'à Anvers (+9%). A Genève et à Lausanne, les loyers prime et secondaires ont baissé mais de manière beaucoup plus significative pour les produits moins qualitatifs, de respectivement 9% et 10%.

La hausse moyenne de 12 % des loyers prime en 2022 n'aura pas suffi à compenser la remontée des taux de rendement prime (+90 bps en moyenne), générant une baisse de 9% de la valeur vénale selon European Valuers' Alliance. Le ralentissement de la demande placée observé en 2022, bien que faible, pourrait s'intensifier en 2023, dans un contexte de croissance économique atone, même si le taux de vacance devrait rester faible.

## II- Le marché de l'investissement en Europe

Les marchés européens ont tous observé la même trajectoire en 2022 : si les neuf premiers mois de l'année affichaient encore des résultats encourageants, les trois derniers ont concrétisé le retournement du marché de l'investissement, que les délais de réalisation des opérations avaient masqué jusqu'alors. Ainsi, les volumes annuels ont proposé des résultats moins fortement orientés à la baisse que ceux recensés pour le seul 4<sup>ème</sup> trimestre. 291,5 milliards € ont ainsi été engagés en immobilier en Europe en 2022, en recul de 25% sur un an, tandis que les montants engagés en fin d'année ont approché 54 milliards €, en chute sensible de 66%.

### Volumes investis par types d'actifs en Europe (en milliards €)

	T4 2022 (/T4 2021)		T1-T4 2022 (/T1-T4 2021)	
	Mds €	Évolution	Mds €	Évolution
Bureaux	19,5	-55 %	97,1	-17 %
Industriel	8,2	-72 %	58,8	-23 %
Commerces	6	-61 %	38,4	-3 %
<b>Total immob. Tertiaire</b>	<b>33,6</b>	<b>-62 %</b>	<b>194,3</b>	<b>-16 %</b>
Résidentiel	11,3	-80 %	59,3	-44 %
Hôtel	4,3	-23 %	14,3	-16 %
Résidences senior et médicalisées	1,2	-71 %	7,0	-27 %
Terrains	3,4	-48 %	16,6	-30 %
<b>Total</b>	<b>53,9</b>	<b>-66 %</b>	<b>291,5</b>	<b>-25 %</b>

Source : RCA

À nouveau, l'investissement européen en immobilier a majoritairement reposé sur le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France en 2022, qui ont totalisé 55,4% des investissements annuels. De ces trois marchés, seule la France a enregistré une légère progression (+3%), tandis que le Royaume-Uni (-15%) et l'Allemagne (-55%) ont connu une année nettement plus contrainte. L'Allemagne et la Suède (-52%) ont été les pays les plus délaissés par les investisseurs en 2022.

La baisse des valeurs vénales s'est ainsi fortement accélérée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 : en moyenne, elles ont perdu 8% par rapport au trimestre précédent dans les villes européennes, après un premier repli de 5% observé au 3<sup>ème</sup> trimestre selon European Valuers' Alliance. Au total, elles ont reculé de 18% sur l'ensemble de l'année. Bien qu'aucune ville européenne n'ait été épargnée par la baisse des prix, les principales villes allemandes ont été les plus touchées (-23% sur le seul dernier trimestre), en raison de taux de rendement à un niveau inférieur relativement aux autres marchés.

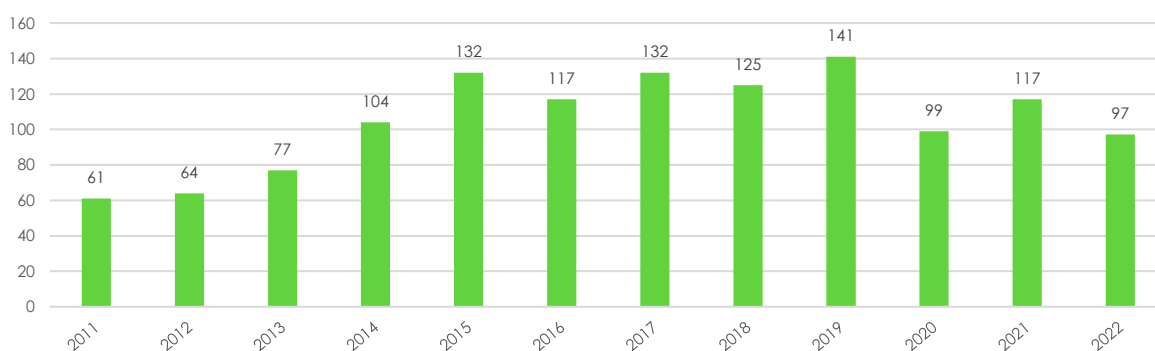
Ce net coup d'arrêt généralisé des engagements, généré par la remontée continue des taux de financement, devrait encore freiner les volumes en 2023 : même si de nombreuses mises en vente d'acteurs désireux de réduire leur taux d'endettement sont attendues, elles n'alimenteront les volumes que lorsque les taux de rendement immobiliers auront suffisamment décompressé pour restaurer une prime de risque satisfaisante pour les investisseurs. Cette dernière sera d'autant plus importante que les produits seront incompatibles avec les nouvelles normes ESG prochainement exigées.

## a. L'immobilier de bureau

Les investissements en bureaux ont atteint 97 milliards € selon RCA, en net repli de 17% par rapport à une année 2021 déjà en retrait comparé à un exercice 2020 timide. Les bureaux demeurent néanmoins le produit privilégié par les investisseurs et notamment les immeubles les mieux positionnés en termes de localisation, état technique et pérennité des revenus locatifs. Pour autant, leur attractivité ne cesse de s'éroder : alors qu'ils cumulaient, en moyenne, plus de la moitié des montants déployés sur les marchés européens, ils ont attiré en 2022 seulement un tiers des engagements. Les actifs résidentiels et logistiques ont totalisé quant à eux, 20% chacun des investissements annuels. La volonté des investisseurs de mieux répartir leur patrimoine explique ce phénomène, d'autant que la mise en place généralisée du télétravail accélérée par la crise sanitaire a détourné une partie des capitaux vers les produits résidentiels et logistiques, qui ont émergé comme les grands gagnants de la période Covid.

Avec 4,9 milliards € investis en 2022, Bruxelles a affiché la part plus importante des bureaux dans le volume global (90%), suivie par Paris (66%) et Munich (61%).

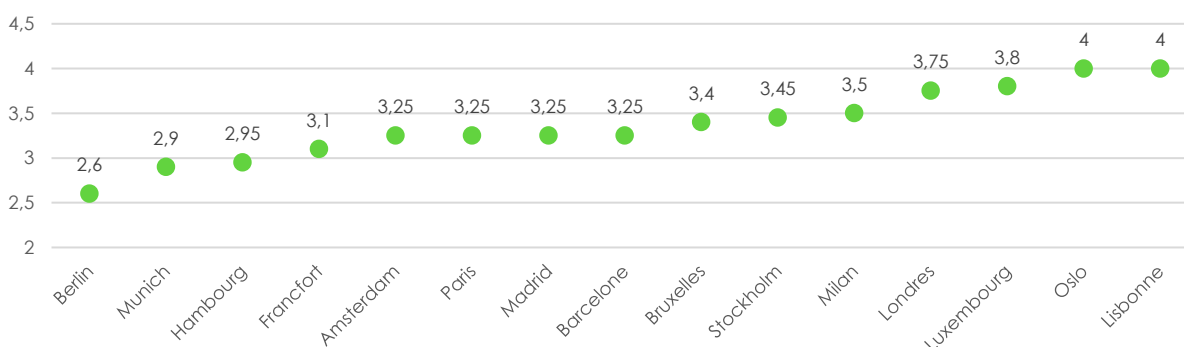
### Évolution des volumes investis dans les bureaux en Europe (en milliards €)



Source : RCA

Dans ce contexte, les rendements prime ont augmenté dans 39 des 53 marchés européens étudiés (74%), avec une hausse maximale de 75 points de base observée dans 4 des 6 marchés de Grande-Bretagne situés en dehors de Londres. Seuls deux marchés ont bénéficié d'une nouvelle baisse des rendements prime, tous situés en Grèce.

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



Source : European Valuers' Alliance

Les marchés de bureaux ont affiché une tendance similaire pour les rendements secondaires, puisque 34 marchés ont enregistré une hausse, la plus forte étant observée à Birmingham (+100 bps pour une hausse de +175 bps sur l'ensemble de l'année 2022) et Oxford (+75 bps), suivis par les 4 autres marchés de Grande-Bretagne, Lyon, Bordeaux, Luxembourg et Varsovie (tous +50 bps). Les rendements secondaires se sont

affaiblis sur les mêmes 5 marchés que pour le prime, de 5 bps en Grèce, avec une forte baisse de 50 bps à Athènes.

Les futures livraisons devraient être peu abondantes lors des prochains trimestres, assurant une bonne résistance des valeurs vénales : la possible hausse des loyers attendue pour les meilleurs immeubles, aux coûts de construction plus élevés, compenserait ainsi, au moins partiellement, la poursuite de la remontée des taux de rendement.

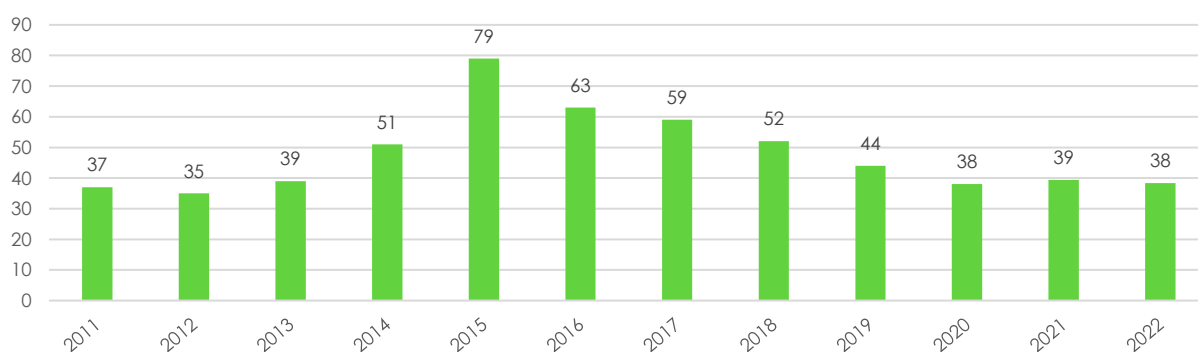
## b. L'immobilier commercial

Les investissements en commerce ont, de loin, le mieux résisté à une année 2022 aux évolutions très contrastées. S'ils se sont considérablement réduits au 4<sup>ème</sup> trimestre, les volumes des neufs premiers mois ont été suffisamment dynamiques pour atteindre un total cumulé de 38,4 milliards €, en légère baisse de 3%, et 6 milliards au 4<sup>ème</sup> trimestre (-61%).

Les valeurs vénales des commerces ont été très chahutées ces dernières années : le développement rapide du e-commerce a sensiblement pénalisé les actifs de commerce, qui, dès 2018, ont pâti d'un fort désintérêt des investisseurs et vu leur taux de rendement augmenter, tandis que les loyers ont été nettement attaqués durant la crise sanitaire. Cette forte baisse des prix a permis aux engagements en commerce de se stabiliser autour de 40 milliards € annuels depuis 2019. Les différents formats de commerce ont connu des fortunes diverses. Si les retail parks ont confirmé leur attractivité en 2022, les centres commerciaux ont été, à nouveau, moins recherchés par les investisseurs.

La reprise du tourisme observée en 2022 a profité aux destinations les plus prisées en Europe. Le marché parisien a ainsi concentré les engagements les plus élevés en volume, suivi par Londres, Milan et Berlin. L'Allemagne a cumulé pas loin de 10 milliards € investis en commerce, soit près de 25% des investissements annuels, le Royaume-Uni 15% et la France 14%.

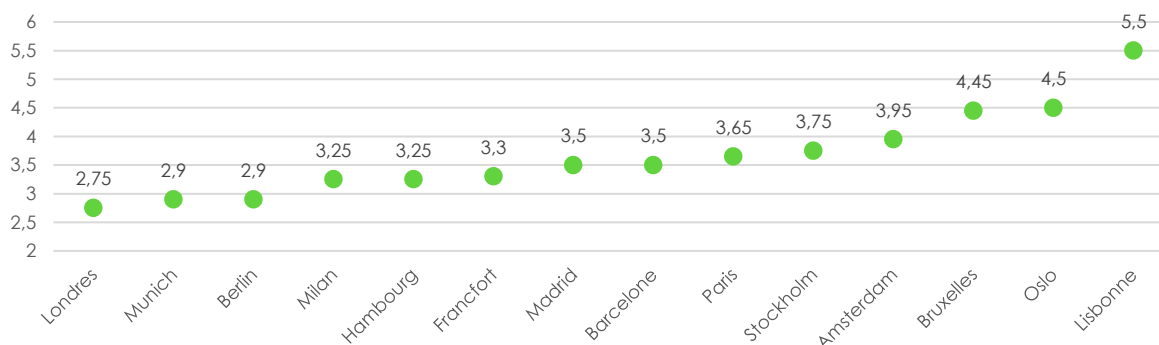
### Évolution des volumes investis dans le commerce en Europe (en milliards €)



Source : RCA

Les rendements prime pour les pieds d'immeuble s'échelonnaient entre 2,20% à Zurich et 8,10% à Patras. 26% d'entre eux sont restés stables au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, tandis que 32 sur 47 (68%) ont poursuivi leur décompression. Lyon (+60 bps) et Londres (+50 bps) ont vu leurs rendements prime augmenter le plus fortement, suivis de 12 autres marchés qui ont accusé une hausse de 25 bps.

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



Source : European Valuers' Alliance

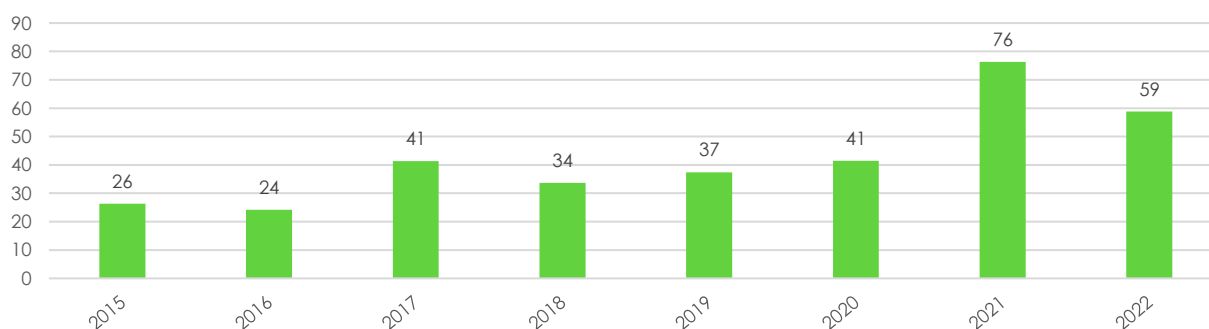
Les rendements ont augmenté, tant pour les actifs prime que pour les actifs secondaires, dans 25 centres-villes sur 47 (53%), les plus fortes hausses ayant été observées à Lyon, Bristol et Manchester (+50 bps), suivis de 9 marchés enregistrant une hausse de 25 bps, dont Paris, Hambourg, London City, Milan, Oslo et Malmö. Les taux de rendement ont évolué de façon hétérogène selon les formats de commerce. Les retail parks ont affiché des taux globalement stables, même s'ils ont légèrement remonté en toute fin d'année, tandis que les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont entamé une décompression plus généralisée.

#### c. L'immobilier logistique

Malgré un accès au foncier plus limité issu de nouvelles réglementations déjà en vigueur ou en passe de l'être, les investissements en logistique ont atteint 58,8 milliards €, en baisse de 23%. A l'instar des autres produits immobiliers, le 4<sup>ème</sup> trimestre a été très décevant, totalisant seulement 8,2 milliards €, en chute très sensible de 72%, le plus fort recul après le résidentiel. L'investisseur le plus actif a été Prologis, qui a engagé 2 milliards € en Europe en 2022.

Si les tendances structurantes issues de la crise sanitaire, qui avaient généré un fort engouement pour la logistique, persistent (poursuite du développement rapide du chiffre d'affaires du e-commerce qui a favorisé une meilleure répartition des actifs sur les territoires, sur les fonciers déjà exploités ou exploitables), les principaux acteurs se sont déjà positionnés sur la logistique et rechignent désormais à poursuivre les engagements en logistique. En outre, les acquisitions sont restreintes par une offre relativement limitée, avec un taux de vacance inférieur à 4% en moyenne européenne.

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

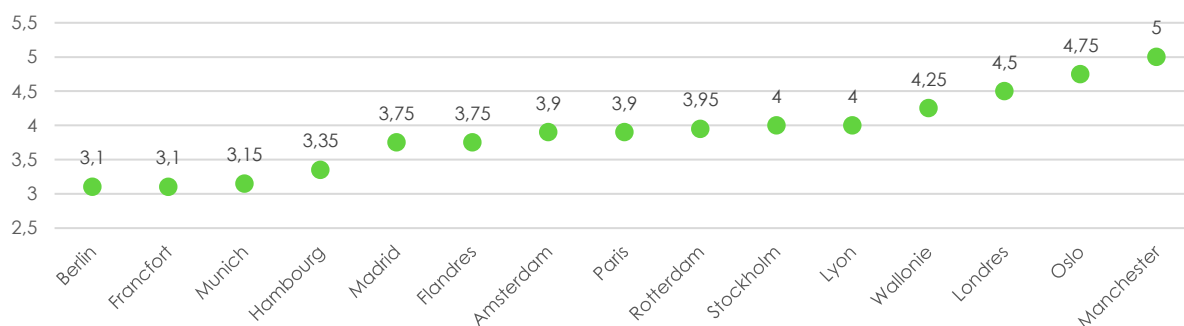


Source : RCA

La remontée des taux prime amorcée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 sur certains marchés s'est ainsi diffusée à un plus grand nombre de sites logistiques à la fin de l'année 2022. Une majorité d'entre eux (34 sur 47 villes soit 72 %) a désormais enregistré une décompression en rythme trimestriel, les marchés britanniques ayant subi les plus fortes (+100 bps). La plus faible (+5 bps) a été observée à Munich, dans les villes suisses et à Ankara. Les taux prime ont varié entre 2,25% à Zurich et 9,35% en Crète. En revanche, ils ont continué à baisser à

Athènes (-45 bps), Thessalonique (-5 bps), Lisbonne (-45 bps) et Porto (-50 bps), confirmant la désynchronisation croissante des marchés.

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



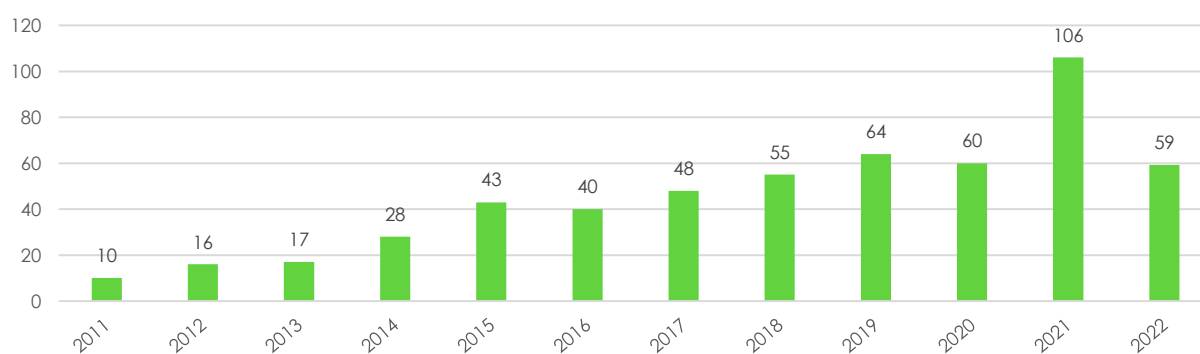
Source : European Valuers' Alliance

#### d. L'immobilier résidentiel

Après une année 2021 record, le marché résidentiel a enregistré le plus important recul en volume de tous les produits immobiliers. Les volumes ont ainsi diminué de 44% en 2022 sur un an et ont chuté de 80% au 4<sup>ème</sup> trimestre. Seulement 59 milliards € ont ainsi été engagés sur les marchés résidentiels en Europe, un niveau plus proche de ceux observés en 2019 et 2020. Les grandes transactions qui avaient rythmé l'exercice 2021 ont manqué à l'appel en 2022 et la baisse généralisée des émissions de crédits laisse entrevoir des cessions plus lentes et à des prix moins élevés.

Pour autant, les résidences gérées ont enregistré une bonne performance, en particulier les résidences étudiantes, dont les volumes ont atteint 15,1 milliards €, en très forte progression de 80% sur un an. Ce montant a été fortement soutenu par l'entrée de Xiorinto au Danemark, en Allemagne et en Suède via l'acquisition des actifs de Basecamp, de la plateforme opérationnelle RESA en Espagne et de Student Roost au Royaume-Uni. Le volume d'investissement dans les résidences senior a également atteint un niveau record avec près de 2 milliards € engagés.

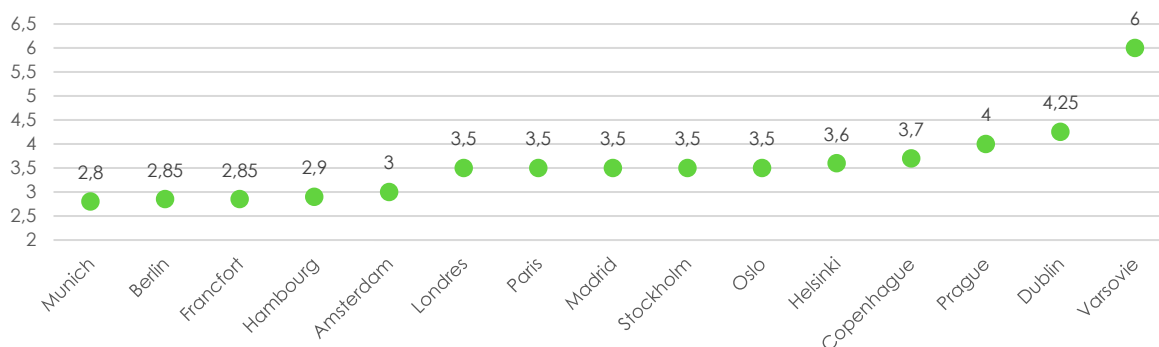
#### Évolution des volumes investis dans le résidentiel en bloc en Europe (en milliards €)



Source : RCA

Le Royaume-Uni a représenté les deux tiers de l'ensemble du volume des transactions en 2022, confirmant la maturité de ce marché porté par une activité accrue des investisseurs institutionnels depuis plus années déjà. L'Espagne s'est classée deuxième position, suivie par le Danemark : ces trois marchés ont tous affiché des engagements records en 2022.

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



Source : European Valuers' Alliance

A l'instar des tendances observées pour les autres produits immobiliers, tous les marchés résidentiels ont enregistré une décompression de leurs taux prime de 50 points de base (bps) en moyenne. La plus importante remontée a été atteinte à Prague (+100 bps), suivie par Londres (+75 bps) puis Paris, Hambourg et Copenhague (+70 bps). Si Berlin est demeurée la ville la plus attractive pour les investissements transfrontaliers (avec près de 2 milliards €), les taux y ont progressé de 65 bps.

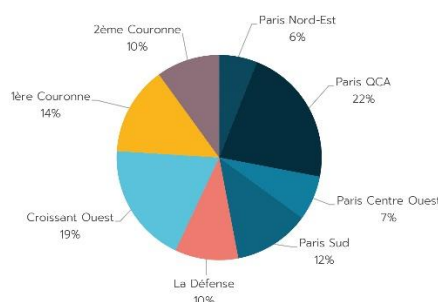
### III- Les bureaux en Ile-de-France et à La Défense

#### a. Le marché locatif en Ile-de-France

La demande placée a atteint plus de 2,1 millions de m<sup>2</sup> en 2022, un volume en hausse de 10% par rapport à 2021. Bien que toujours inférieures à la période pré-covid, les prises à bail se sont avérées nombreuses et les écarts entre les volumes d'avant et après Covid se réduisent peu à peu. Les transactions inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont par ailleurs quasiment retrouvé leur niveau d'avant crise avec près de 740 000 m<sup>2</sup> (vs. 770 000 en 2019) commercialisés. Le nombre de grandes transactions (>5 000 m<sup>2</sup>) a progressé passant de 56 en 2021 à 61 en 2022, pour un volume pris à bail en hausse sensible de 29%.

La Capitale a concentré 47% du volume observé sur l'ensemble de l'Ile-de-France en 2022, avec 980 000 m<sup>2</sup> placés : la tendance à réduire les espaces occupés demeure mais profite aux localisations et aux immeubles les plus qualitatifs, afin de conserver/attirer les talents. A ce titre, le QCA s'impose cette année encore comme le moteur de l'immobilier de bureaux et recense plus de 450 000 m<sup>2</sup> signés, dont près de 220 000 m<sup>2</sup> portant sur des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

### Répartition géographique (2022 en Ile-de-France)



Sources : Immostat, BPCE Solutions immobilières

Parallèlement au robuste niveau de la demande placée, les disponibilités ont continué leur progression pour atteindre 4 320 000 m<sup>2</sup> à la fin de l'année. L'augmentation de l'offre s'est accélérée au 4<sup>ème</sup> trimestre, portée par d'abondantes livraisons. L'offre a affiché une hausse de 7% par rapport au mois de décembre 2021. Le taux de vacance a ainsi cru en fin d'année, à 7,8%, soit un niveau supérieur de 40 points de base à celui observé fin septembre dernier et de 50 points de base comparé à son niveau de fin 2021. 965 200 m<sup>2</sup> ont alimenté le

marché francilien au cours de l'année, dynamisant l'offre neuve, qui a progressé de 16% sur un an : les surfaces neuves représentent désormais 30% de l'offre globale.

Au 31 décembre, 2,67 millions de m<sup>2</sup> étaient en cours de construction, dont 27% étaient déjà précommercialisés en fin d'année, pour une livraison prévue d'ici à fin 2025. Moins de 655 000 m<sup>2</sup> devraient être livrés en 2023, dont seulement 20% avaient déjà trouvé preneur au 31 décembre dernier.

Les loyers ont poursuivi leur progression en 2022, tant pour les biens neufs que pour ceux de 2<sup>nde</sup> main. Ces derniers ont augmenté de 6% et sont désormais supérieurs aux loyers moyens du neuf avec 438€/m<sup>2</sup> pour le 2<sup>nde</sup> main contre 424€/m<sup>2</sup> pour le neuf. Ce franc dépassement confirme le caractère prédominant de l'emplacement pour les utilisateurs, matérialisé par la forte attractivité de Paris QCA dans les prises à bail, plus encore que la qualité du bien. Les mesures d'accompagnement ont encore légèrement progressé de 70 points de base en trois mois et se hissaient en moyenne à 24,6% sur la région en fin d'année dernière : cette moyenne masque de fortes disparités entre les meilleurs secteurs parisiens, où elles sont comprises entre 13% et 17%, et la 1<sup>ère</sup> Couronne, où elles dépassent désormais systématiquement les 20%.

#### **b. Le marché locatif à La Défense**

L'activité locative de La Défense s'est maintenue sur l'ensemble de l'année 2022, malgré une baisse de 5% par rapport à 2021. Avec 218 600 m<sup>2</sup> signés, le secteur réalise paradoxalement depuis 2020 de meilleures performances qu'avant la pandémie. En effet, la fréquentation des tours de La Défense est nettement inférieure à celle observée en 2019 mais pour contrer le désintérêt des utilisateurs et ainsi dynamiser la demande, les mesures d'accompagnement proposées sont importantes avec 33,9% (le plus haut niveau de la région). Entre octobre et décembre et après un 3<sup>ème</sup> trimestre anémique (25 800 m<sup>2</sup>), La Défense a réalisé son meilleur trimestre annuel avec 77 700 m<sup>2</sup> placés. Le 4<sup>ème</sup> trimestre a ainsi été boosté par les grandes transactions, qui ont cumulé 53 100 m<sup>2</sup> et 144 500 m<sup>2</sup> sur l'année pour une activité locative en hausse de 19% en 2022. Aussi Allianz Trade a acquis pour sa propre occupation 22 030 m<sup>2</sup> dans l'immeuble « Inspire ».

L'intense activité de La Défense n'a pour autant pas réduit les disponibilités. Au contraire, celles-ci ont nettement augmenté de 18% en un an. Au 31 décembre, 574 000 m<sup>2</sup> étaient vacants dont 245 000 m<sup>2</sup> neufs soit 43% du volume. Au cours de l'année, plusieurs livraisons ont été réalisées, à l'image de la « Tour Ekla » et ses 78 000 m<sup>2</sup>, qui ont enrichi l'offre neuve, dont l'augmentation a été de 42% sur un an. Cette forte hausse des disponibilités a généré une progression sensible du taux de vacance. Il représentait ainsi 15,7% à la fin de l'année, alors qu'il atteignait 13,7% un an plus tôt. 350 000 m<sup>2</sup> sont attendus d'ici à fin 2025 à La Défense, dont 62% étaient déjà précommercialisés au 31 décembre 2022. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, la tour « Aurore » et ses 34 000 m<sup>2</sup> vacants devraient venir alimenter le parc de La Défense.

Les loyers des biens de 2<sup>nde</sup> main à La Défense ont régulièrement diminué depuis la crise sanitaire, mais se sont stabilisés en fin d'année 2022 à 428€/m<sup>2</sup>/an. Les loyers des bureaux neufs ont, quant à eux, poursuivi leur repli, se réduisant de 6% en un an, pour atteindre en moyenne 501€/m<sup>2</sup>/an à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Pour autant, le loyer facial prime s'est renchéri de 20€/m<sup>2</sup>/an par rapport à fin 2021 pour atteindre 580€/m<sup>2</sup>/an.

#### **c. Le marché de l'investissement en Ile-de-France**

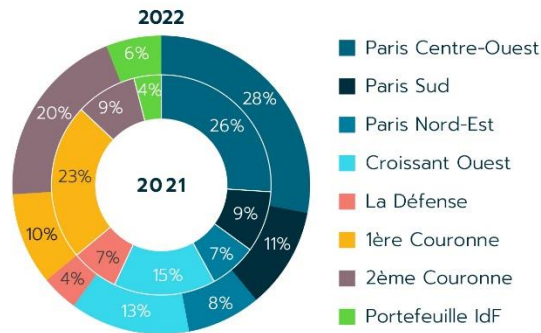
Si le 4<sup>ème</sup> trimestre cumule historiquement le plus fort volume trimestriel de l'année, 2022 a dérogé à la règle, illustrant ainsi l'attentisme auquel le marché est désormais confronté : avec 5 Mds € investis, les derniers mois ont marqué un ralentissement brutal de l'activité, en chute de 57% sur un an.

Les engagements ont néanmoins cumulé un volume plus qu'honorable sur l'ensemble de l'année 2022, avec 25,9 Mds € actés, en recul de 4% seulement et en ligne avec les montants observés entre 2015 et 2017. Le 3<sup>ème</sup> trimestre avait en effet été plus porteur, marqué par la vente du Portefeuille Dray acquis par LVMH qui intègre plus de 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 700 m<sup>2</sup> de commerces, pour un montant de 900 millions d'euros. Treize transactions supérieures à 100 millions € ont été recensées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (contre 26 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021), pour un volume en très net recul de 67% : sur les six plus importantes de l'année, seules deux ont porté sur des bureaux, réduisant leur part dans le volume annuel à 58%.

La Capitale demeure la localisation privilégiée des investisseurs avec près de 7 milliards € placés dans Paris intra-muros en 2022, soit 47% du volume annuel. Ce haut volume confirme l'intérêt toujours présent des institutionnels en recherche de biens « core », au plus près des attentes des utilisateurs.



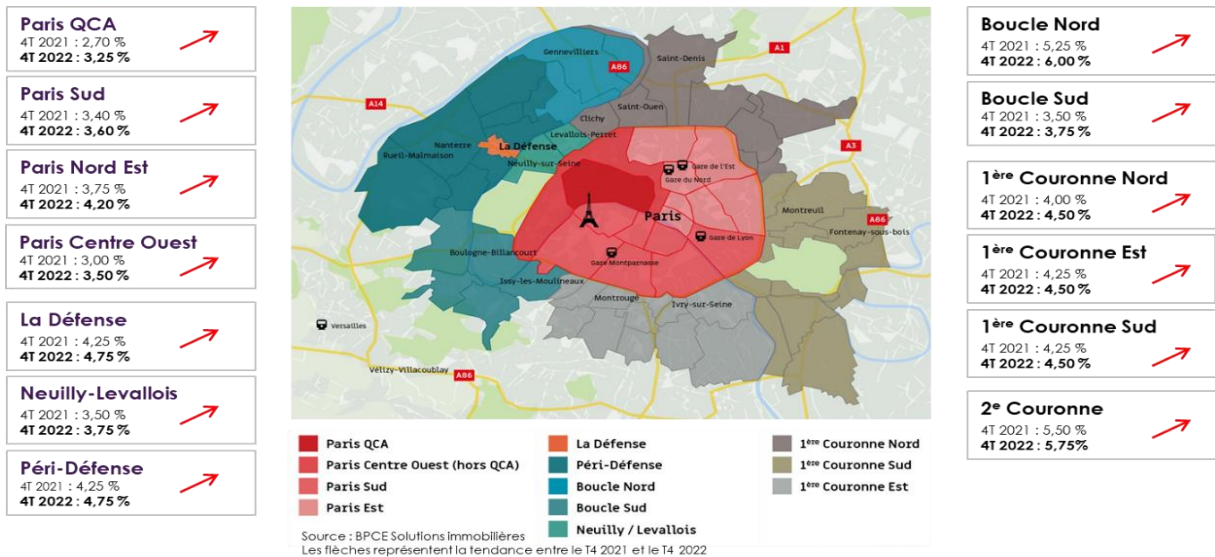
## Répartition des montants investis en Ile-de-France (par secteur, tous produits, en %)



Sources : Immostat, BPCE Solutions immobilières

La décompression des taux de rendement prime, entamée au 2<sup>ème</sup> trimestre pour les bureaux parisiens, s'est progressivement généralisée à la plupart des marchés régionaux et aux autres produits immobiliers. Ils ont poursuivi leur remontée de 25 points de base pour l'ensemble des produits au 4<sup>ème</sup> trimestre, y compris les commerces de pieds d'immeuble, qui avaient jusqu'à présent été épargnés. Le retournement de marché, entamé avant l'été et principalement initié par la hausse rapide des taux longs et des taux de financement, est ainsi confirmé.

Les valeurs vénales moyennes pour l'Ile-de-France observent, en conséquence, un repli de 30% entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> trimestre, pour atteindre 7 978 €/m<sup>2</sup>.



### d. Le marché de l'investissement à La Défense

Le secteur de La Défense a cumulé en 2022 près de 593 millions d'euros engagés, un résultat bien inférieur à la période pré-pandémie. Pour rappel, plus de 3,5 milliards d'euros avaient été investis en 2019. Depuis, le secteur connaît de grandes difficultés : après une année 2020 catastrophique, 2021 a recensé 2 grandes transactions qui ont permis de maintenir un niveau passable (avec 1,2 milliard €), mais en 2022 les investissements se sont à nouveau restreints et le volume a chuté de 49% en un an. La plus importante transaction actée en 2022 a porté sur « la Tour Eria » acquise par La Française pour 327 millions € au 3<sup>ème</sup> trimestre. En fin d'année, Icawood s'est porté acquéreur de l'immeuble « CB3 » moyennant 123,6 millions €. Les valeurs vénales moyennes ont atteint 7 006 €/m<sup>2</sup> à fin décembre à La Défense, en baisse sensible de 26% sur un an et de 17% sur les seuls trois derniers mois. Le taux de rendement prime a, quant à lui, entamé sa remontée, passant de 4,25% à 4,50% en trois mois.

## **IV-** Les bureaux à Lyon

### **a.** Le marché locatif

La demande placée en 2022 - y compris clés en mains - s'est élevée à 325 237 m<sup>2</sup> (dont 60% dans le neuf et restructuré, contre 49% en 2021), un résultat en hausse de 10% par rapport au résultat atteint en 2021, avec 295 075 m<sup>2</sup> commercialisés. Après l'année record que fut 2019 avec 454 000 m<sup>2</sup> placés et une année 2020 impactée par la crise sanitaire, le marché signe en 2022 sa 3<sup>ème</sup> meilleure performance des 10 dernières années, se plaçant 10% au-dessus de la moyenne décennale (295 000 m<sup>2</sup>).

La place lyonnaise conserve sa position de premier marché tertiaire en régions, devant Lille et Marseille / Aix, (respectivement pour 2022 environ 271 000 m<sup>2</sup> et 160 000 m<sup>2</sup> placés).

En nombre de transactions, la hausse est bien moindre, passant de 554 transactions en 2021 à 568 en 2022 (+2,5%).

En 2021, trois transactions de plus de 10 000 m<sup>2</sup> avaient été constatées, dont une de 20.000 m<sup>2</sup> et plus. Pour 2022, ont été comptabilisées :

- Une transaction de 20.000 m<sup>2</sup> : l'Etat à la Part Dieu,
- Trois transactions de plus de 10 000 m<sup>2</sup> : April sur 12 654 m<sup>2</sup> à la Part Dieu, Solutec sur 11 330 m<sup>2</sup> à Vaise et l'OMS sur 11 000 m<sup>2</sup> à Gerland.

Le panier moyen progresse légèrement : 573 m<sup>2</sup> en 2022 contre 534 m<sup>2</sup> en 2021, 505 m<sup>2</sup> en 2020, 709 m<sup>2</sup> en 2019, 535 m<sup>2</sup> en 2018, 453 m<sup>2</sup> en 2017, 517 m<sup>2</sup> en 2016 et 543 m<sup>2</sup> en 2015.

Le marché locatif représente de 75% du volume commercialisé, contre 63 % en 2021, 79 % en 2020, 74% en 2019, 71% en 2018 et 76% en 2017. L'attrait des utilisateurs pour l'acquisition est contrarié par la hausse des taux d'emprunt. La prédominance de l'intra-muros (Lyon-Villeurbanne) est toujours patente puisque 27% de la demande placée seulement se sont portés sur la périphérie en 2022 (la proportion était de 21% en 2021, 26% en 2020, 25% en 2019, 30% en 2018, 27% en 2017 et 28% en 2016). Part Dieu représente 24% du volume commercialisé, suivi par Gerland avec 15%, Vaise avec 13% et Villeurbanne avec 13%.

Avec 81 372 m<sup>2</sup> et 127 transactions, les ventes à utilisateurs diminuent à nouveau (effet hausse des taux d'emprunt) : elles représentaient 106 885 m<sup>2</sup> et 135 mutations en 2021, 45 943 m<sup>2</sup> et 106 transactions en 2020 (année de la crise sanitaire), 117 436 m<sup>2</sup> pour 136 transactions en 2019, 98 404 m<sup>2</sup> pour 167 transactions en 2018, 64 565 m<sup>2</sup> pour 118 transactions en 2017 et 89 389 m<sup>2</sup> pour 151 transactions en 2016.

Dans le neuf, les loyers de présentation continuent à augmenter, avec un plafond à 340 €/m<sup>2</sup> en facial, hors actifs atypiques (type IGH). Les valeurs locatives des bureaux de 2<sup>nde</sup> main sont également haussières, à 194 € HT/m<sup>2</sup>/an en moyenne (contre 178 €/m<sup>2</sup> en 2021). D'une manière générale, les mesures d'accompagnement se maintiennent.

Le disponible à moins de 6 mois, apprécié sur l'ensemble de l'aire d'étude, avoisinait à fin décembre 2022 les 380 000 m<sup>2</sup>, en baisse de 19 % par rapport à fin 2021 pour se placer à un niveau proche de celui des années 2017 à 2019, dont seulement 34% dans le neuf. Le marché est donc à nouveau tendu, avec environ un an de stock disponible, pour partie obsolète.

### **b.** Le marché de l'investissement

1,43 milliard € ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 sur l'aire urbaine de Lyon, soit une hausse de 23% par rapport à 2021 mais une baisse de 11% par rapport à 2020 et de 35% par rapport à 2019 (année record). Le score constaté en 2022 se place cependant au-dessus de la moyenne décennale (1,30 milliard €). Par secteur et en volume, les hausses constatées entre 2021 et 2022 ont été de 22% pour les bureaux, 17% pour la logistique, 91% pour les commerces et de 8% pour les locaux d'activités.

La part des bureaux a été de 77% à 1,10 milliard d'euros (contre 78% en 2021), ce qui concrétise la bonne résistance du marché lyonnais, puisque le volume d'investissements se place au-dessus de la moyenne décennale (968 millions €). 61 transactions ont été dénombrées, dont 2% ayant porté sur des deals supérieurs à 100 millions €, 25% sur des deals d'un montant compris entre 10 et 100 millions € et 73% sur des acquisitions inférieures à 10 millions €. Une fois n'est pas coutume, la plus importante transaction recensée en France au 4<sup>ème</sup> trimestre a été réalisée en régions : le « M Lyon » a été cédé par DCB International à Blackrock pour 236,2

millions € juste devant « Ivry Gare » acquis par la CDC pour 236 millions €, attestant des faibles montants unitaires des opérations concrétisées en fin d'année dernière. L'immeuble « Urban Garden » acquis au 1<sup>er</sup> trimestre par Principal Global Investors et Aream pour 157 millions € et l'« Odessa » acquis par Union Investment pour 107 millions € en fin d'année complètent la liste des grandes transactions.

L'attractivité de la place lyonnaise, à l'aune de la profondeur et de la diversité du marché, est restée bien réelle, à la fois auprès d'investisseurs français et étrangers en 2022. En 2021, le taux prime observé avait légèrement diminué à 3,40%. A fin 2022, il se plaçait à 3,80%. L'appétence pour le neuf, le prime et le sécurisé est plus que jamais d'actualité.

## **V-** La logistique aux Pays-Bas

Ces dernières années, le marché de l'immobilier logistique a connu une forte croissance. Les nouvelles tendances issues de la crise sanitaire – l'accélération des dépenses en e-commerce et la réindustrialisation du pays -, combinée à la position géographique très favorable des Pays-Bas et à la qualité des infrastructures routières et portuaires, y ont généré un fort appétit pour la logistique. Cette demande accrue s'exprime à la fois à l'achat et à l'occupation par les utilisateurs et aux biens d'investissement, entraînant une forte augmentation des prix.

### **a.** Le marché locatif

En 2022, les commercialisations ont poursuivi leur progression mais de manière moins marquée, après une année 2021 très porteuse. 3,5 millions de m<sup>2</sup> ont ainsi été pris à bail en logistique, en légère hausse de 2% sur un an. La commune de Venlo par exemple, localisée le long de la frontière allemande et à proximité de la Belgique, a totalisé à elle seule près de 500 000 m<sup>2</sup> placés en 2022, en hausse de 6% sur un an. Sur la même période, les loyers y ont augmenté de 9%, pour dépasser légèrement les 60 €/m<sup>2</sup>/an.

Dans le même temps, l'étroitesse du marché semble persister. Le manque de foncier disponible et l'augmentation des coûts de construction ont conduit à une livraison limitée de nouveaux sites, contraignant les utilisateurs à se positionner sur les produits de 2<sup>nde</sup> main les plus qualitatifs. Les disponibilités se sont encore réduites en 2022 pour atteindre un taux de vacance proche de 2%. 2,7 millions de m<sup>2</sup> devraient être livrés en 2023, dont les deux tiers étaient précommercialisés en fin d'année dernière.

Les loyers ont poursuivi leur progression à Rotterdam, passant de 90 €/m<sup>2</sup>/an à 95 €/m<sup>2</sup>/an en fin d'année voire 100 €/m<sup>2</sup>/an pour certaines plateformes récemment livrées. Ils sont demeurés stables à 90 €/m<sup>2</sup>/an à Amsterdam, qui, pour la première fois, voit ses loyers prime passer sous ceux observés à Rotterdam. Les valeurs pour les biens de 2<sup>nde</sup> main ont, quant à elles, augmenté de 4,5% à Amsterdam, portées par les très faibles disponibilités sur les produits prime.

La consommation des ménages en baisse, résultat de la diminution du pouvoir d'achat pourrait réduire les prises à bail, d'autant que l'offre de produits de qualité demeurera contrainte. En effet, le recul des livraisons de nouvelles plateformes devrait persister à court-moyen terme et encourager une stabilisation des valeurs locatives.

### **b.** Le marché de l'investissement

L'essor du e-commerce s'est poursuivi au Pays-Bas en 2022 pour atteindre 22% des ventes de commerce de détail. Elles devraient représenter 30% en 2030.

Dans ce contexte, les investissements en logistique ont totalisé 4,6 milliards € l'année dernière, en recul de 10% par rapport à 2021. La très grande transaction de 230 millions € réalisée par Patrizia a manqué à l'appel pour réitérer la performance de 2021 et les opérations recensées ont été de taille plus modeste. Citons l'acquisition par LIM de deux plateformes de 74 000 m<sup>2</sup> au total pour un montant proche de 85 millions € et l'opération portant sur un portefeuille de six plateformes localisées dans le Randstad réalisée par Hines pour 90 millions €. Outre le fort recul observé au 4<sup>ème</sup> trimestre, la rareté d'actifs mis en vente a ralenti les volumes. De plus, les mesures pour juguler l'inflation prises par la BCE, également renforcées par les considérations géopolitiques liées à la guerre en Ukraine, ont conduit à une restriction des possibilités de financement, réduisant, de fait, les montants investis.

Alors qu'ils avaient nettement baissé en 2021 pour se stabiliser à 3%, les taux de rendement prime sont nettement remontés tant à Amsterdam et Rotterdam pour atteindre 3,90% en fin d'année 2022.

## VI- Le résidentiel au Danemark

Le marché résidentiel danois a été très porteur depuis 2006. Les prix des appartements se sont envolés de 50,4% à fin juin 2022 sur l'ensemble des territoires, nettement plus encore (+57,4%) dans la région d'Hovedstaden qui abrite la capitale Copenhague. Pour autant, ils ont corrigé de 6% sur le seul 3<sup>ème</sup> trimestre, moins fortement, de 5%, dans la région capitale.

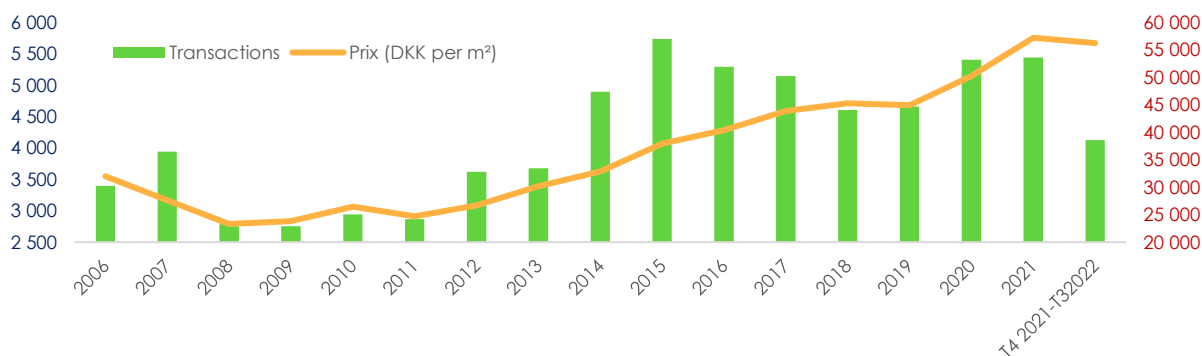
En France, l'endettement des ménages est comparativement faible (il représente 124 % du revenu net disponible contre une pointe à 249 % au Danemark, par exemple). En outre, l'endettement immobilier y est l'un des plus importants d'Europe (cf. scoring ci-dessous) et la part des crédits à taux variables élevée. Au Danemark, jusqu'à 29,3 % du budget familial est consacré au logement, à l'eau, à l'électricité et au gaz - c'est l'un des indicateurs les plus élevés d'Europe.

A Copenhague, le volume d'investissement a dépassé les 3 milliards € en 2022 (source RCA), dont près d'1,8 milliard €, soit 58% du total, s'est porté sur le résidentiel, confirmant l'attractivité de ce produit. Le deuxième secteur le plus attractif pour les investisseurs concerne les bureaux qui ont cumulé 844 millions € d'engagements en 2022, l'une des parts de marché les plus faibles en Europe. Quelques investisseurs non-domestiques ont conclu des opérations situées dans leur grande majorité à Copenhague, à l'image de LIM qui a acquis trois immeubles composés de 270 appartements et de 1 000 m<sup>2</sup> de commerces répartis entre les différents bâtiments pour une surface totale de 19 790 m<sup>2</sup>.

Les transactions réalisées par des personnes privées ont été particulièrement nombreuses depuis 2014 mais ont sensiblement faibli à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (calculées sur 12 mois). Le point d'inflexion a été observé au 2<sup>ème</sup> trimestre, avec 921 unités vendues, et s'est accentué au 3<sup>ème</sup> trimestre avec seulement 706 ventes actées.

=

### Les transactions et les prix moyens des appartements à Copenhague



Source : Finans Danmark

Pourtant, la part des propriétaires n'a cessé de refluer sur l'ensemble du territoire danois, passant de 64,5% en 2014 à 59,2% en 2022, témoignant de la baisse de solvabilité de certains ménages liée à la forte hausse des prix. Les loyers ont, quant à eux, enregistré une augmentation nettement plus modeste puisqu'elle a atteint 3% sur l'ensemble du territoire et 3,7% dans la région capitale d'Hovedstaden.

Dans le même temps, les prix ont entamé leur décrue, après avoir plus que doublé entre le point bas de fin 2011 et le celui observé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 soit 59 607 DKK/m<sup>2</sup>. Ils se sont orientés à la baisse au 3<sup>ème</sup> trimestre, refluant de 6% sur trois mois. Ils pourraient baisser de 10% en 2023. Les taux de rendement, qui se situaient entre 3% et 3,5% en fin d'année 2022, pourraient remonter à 4% d'ici mi-2024.

## C. Événements significatifs de l'exercice

### 1. Vie sociale

Nous vous rappelons que depuis le 29 octobre 2019, l'organe de direction et de contrôle de votre société est Aviva Investors France, devenue Abeille Asset Management (AAM) le 22 novembre 2021, désignée pour une durée indéterminée.

Le 19 septembre 2022, Aéma Groupe annonçait la création d'Ofi Invest, son pôle de gestion d'actifs issu du regroupement des activités de gestion d'Abeille Assurances, d'Aéma REIM et du groupe Ofi.

Dans ce cadre, la branche de gestion immobilière d'Abeille AM a été apportée à la société de gestion OFI Pierre le 31 décembre 2022.

En date du 1er janvier 2023, à la suite de ce rapprochement, OFI PIERRE a été renommée Ofi Invest Real Estate SGP (ci-après « OIRE SGP »), OIRE SGP devenant la société de gestion de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo.

Par ailleurs, la gestion immobilière de votre société est toujours assurée par les équipes Aviva Investors Real Estate France SA, devenue Abeille REIM (AREIM) depuis le 22 novembre 2021, à laquelle AAM a délégué les prestations suivantes :

- Conseil et assistance en vue de l'acquisition et de la cession d'un actif immobilier ;
- Gestion immobilière (Asset / Property Management / Technique).

La société Abeille REIM a été absorbée par la société Aéma REIM en date du 31 décembre 2022.

En date du 1er janvier 2023, à la suite de ce rapprochement, Aéma REIM a été renommée Ofi Invest Real Estate SAS (ci-après « OIRE SAS »), OIRE SAS devenant de déléguataire de la gestion immobilière de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo.

La raison sociale du fonds est par ailleurs devenue Ofi Invest ISR Experimmo en octobre 2022, précédemment Aviva Investors Experimmo ISR.

### 2. 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.

Dans cette optique, le fonds a réalisé les investissements suivants au cours de l'exercice :

- Actifs immobiliers

A fin décembre 2022, la poche immobilière représentait 62,5% de l'actif net. Une acquisition a été réalisée durant l'exercice 2022 dans un immeuble résidentiel au Danemark, dans une logique de diversification sectorielle et géographique, permettant ainsi à la poche immobilière de s'exposer à une classe d'actif résiliente.

- Actifs financiers

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

Dès le milieu de l'exercice, la poche obligataire a été en grande partie réallouée vers les actifs les moins risqués. En effet, la poche obligataire du fonds, qui fin 2021 était composée majoritairement d'émetteurs de type high

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

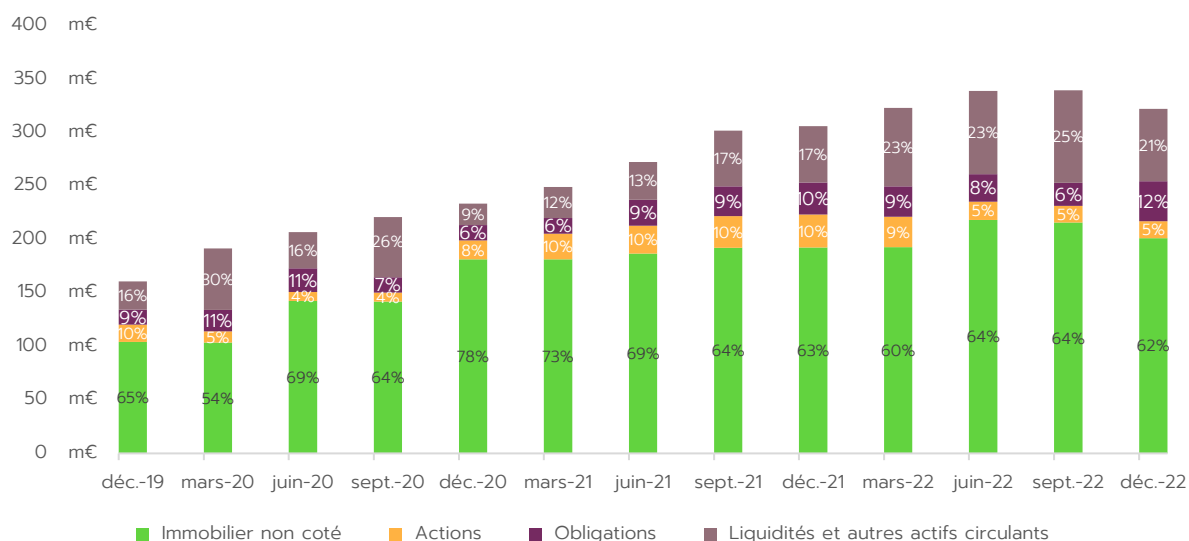
Agrément n° GP-17000003

yield, c'est-à-dire des obligations dont la notation est inférieure à BBB- (selon l'Agence Standard&Poors ou équivalent) a été orientée de façon majoritaire vers le crédit investment grade (c'est-à-dire des obligations dont la notation est supérieur à BBB-), que nous considérons comme une valeur de haute qualité pour les investisseurs à la recherche de revenus réguliers, dont l'appétit pour le risque de défaut est plus faible.

Le marché actions des foncières cotées ayant beaucoup souffert en 2022, nous avons souhaité maintenir et augmenter notre exposition de façon prédominante dans des actions de sociétés européennes généralistes non immobilières, compte tenu des perspectives jugées moins favorables du secteur immobilier.

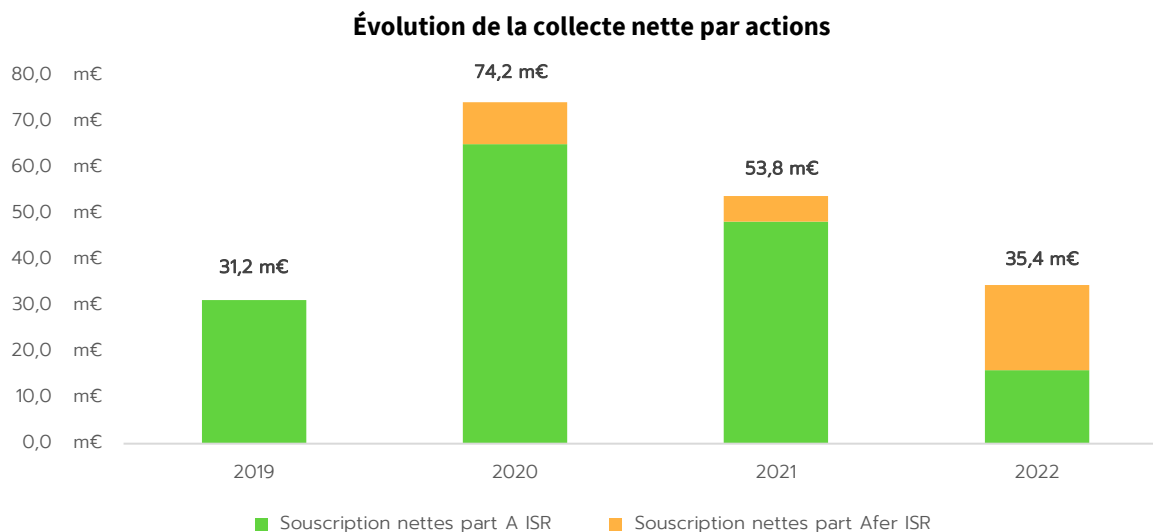
La gestion active de notre poche liquide, volontairement surpondérée à 19,4% du fonds à fin décembre 2022, nous aura permis de bénéficier d'une rémunération attractive dans un contexte de remontée générale des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne.

### Évolution de la répartition de l'actif net réévalué



### 3. Souscription/rachats

Au cours de l'exercice 2022, la SPPICAV a collecté un montant global net de 35,4 millions d'euros, commissions de souscription acquise au fonds incluse, décomposé en 42,9 millions de souscriptions et de 7,5 millions de rachats, soit un rythme moyen de souscription nette mensuelle de 2,9 millions d'euros.

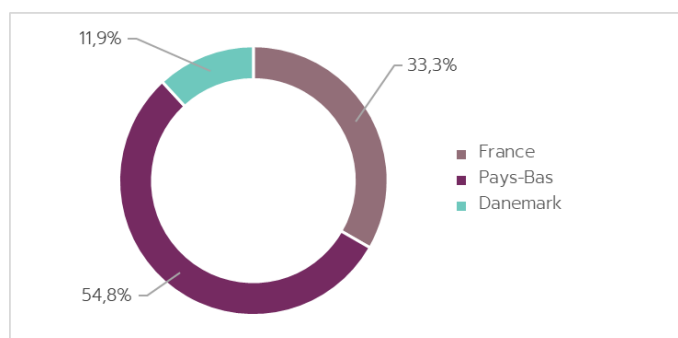


## D. Éléments principaux de la gestion de l'organisme

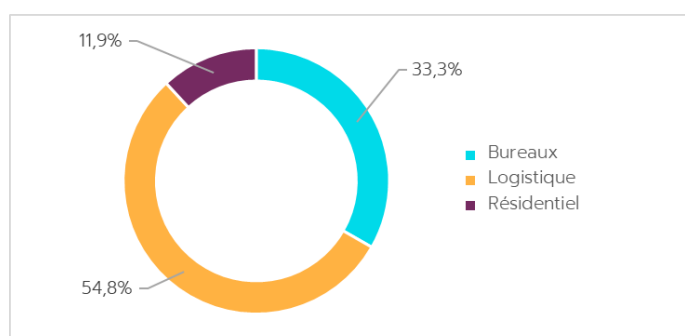
### 1. Composition de la poche immobilière physique

- Principales répartitions

#### Répartition géographique au 31/12/2022



#### Répartition sectorielle au 31/12/2022



## Filiales et participations de la SPPICAV ISR Experimmo au 31/12/2022 :

Filiale	Actif sous-jacent	Pays	Typologie	Valeur des parts des sociétés et comptes-courant	Pourcentage de détention
<b>SAS Waddinxveen</b>	Waddinxveen	Pays-Bas	Logistique	54 062 636	100%
<b>SAS Waalwijk</b>	Waalwijk	Pays-Bas	Logistique	22 087 176	100%
<b>SCI Carpe Diem</b>	Tour Carpe Diem (La Défense)	France	Bureaux	27 261 478	6,69%
<b>SAS Polymer</b>	Maasvlakte	Pays-Bas	Logistique	38 483 739	100%
<b>SCI Atrium</b>	Atrium	France	Bureaux	43 135 573	100%
<b>SAS Valby</b>	Valby	Danemark	Résidentiel	24 561 204	100%

### Valorisation des autres détentions au 31/12/2022 :

- Foncières cotées zone Euro : 3 759 781,78 €
- OPCVM actions généralistes zone Euro : 11 939 765,04 €
- OPCVM obligataires : 37 360 313,64 €
- Liquidités et autres actifs circulants : 59 812 185,10 €

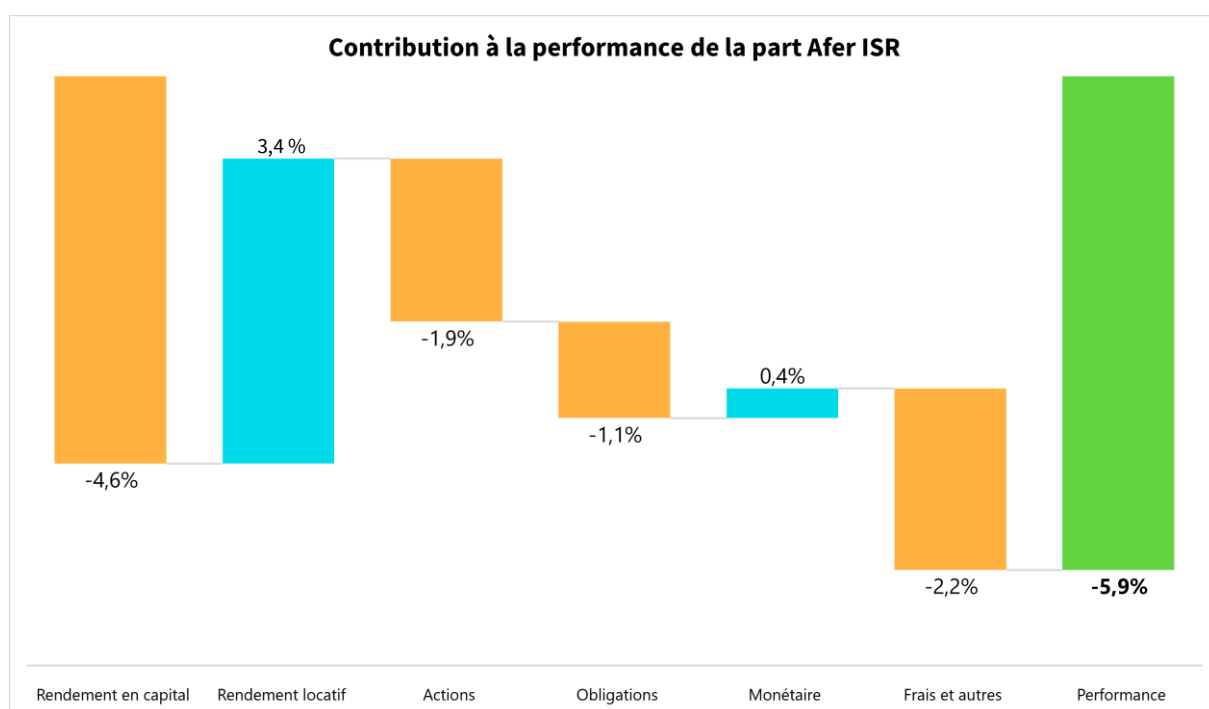
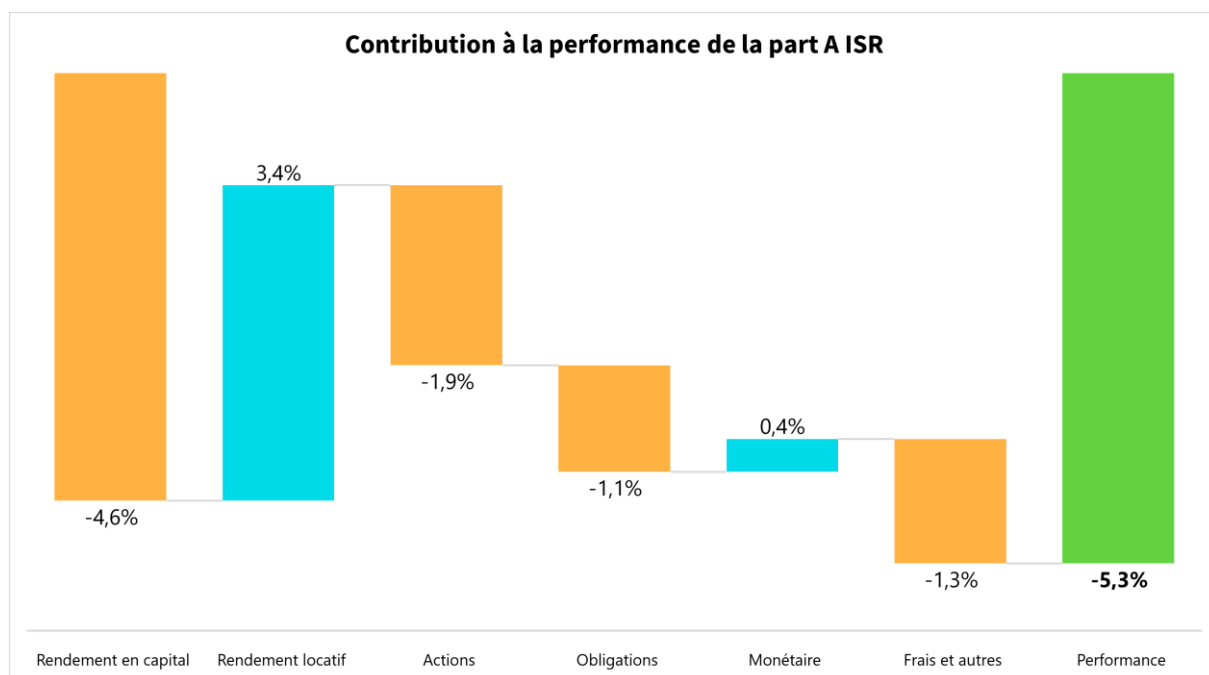
## 2. Performance annuelle

### Performance 2022 et évolution de l'actif net :

	31/12/2021			31/12/2022		
	A ISR	B	AFER ISR	A ISR	B	AFER ISR
Actions						
Nombre d'actions	2 760 282,4961	1,00	142 031,00	2 928 137,7401	2,00	142 031,00
Actif net	290 962 177,77	105,41	15 302 860,74	290 980 473,24	198,74	31 483 179,55
Valeur liquidative	105,41	105,41	107,74	99,37	99,37	101,42
Performance à 1 an	7,39%	7,39%	6,06%	-5,28%	-5,28%	-5,87%



## Contribution de performance au 31/12/2022 :



Les performances de l'action A ISR et de l'action Afer ISR Experimmo du fonds se sont élevées respectivement à -5,28% et -5,87% sur l'année 2022. La SPPICAV n'est pas gérée en fonction d'un d'indice de référence. Cependant et à titre de comparaison, au 31/12/2022, l'indice IEIF OPCI Grand Public regroupant les principales OPCI du marché était en diminution de -3,5% sur l'année. Sur l'exercice 2021, l'indice IEIF OPCI Grand Public était en progression de 4,4% sur l'année alors que l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo affichait une performance de 7,39%.

- **La poche immobilière a contribué négativement à la performance pour environ -4,6%.**

La contribution négative à la performance est principalement due aux revalorisations sur le patrimoine. Ces revalorisations immobilières négatives sont le fruit de la remontée des taux qui impacte directement les capacités d'emprunt des acquéreurs et les valorisations des actifs dans toutes les zones géographiques. Au sein du portefeuille cet impact est hétérogène selon les secteurs.

C'est sur le segment logistique, qui représente plus de 54% du portefeuille immobilier, que les corrections ont été les plus fortes. Le marché néerlandais prend historiquement en compte l'évolution des paramètres de marché plus vite que les autres marchés européens, que ce soit dans un marché haussier ou baissier. Par ailleurs, s'il y a eu un nombre plus conséquent de transactions sur le marché de la logistique, les vendeurs, tels que des promoteurs, ont décidé de céder leurs entrepôts à une prix certes diminué, mais qui leur a permis d'acter généralement cependant des plus-values. En conséquence, les évaluateurs indépendants sur le marché néerlandais se sont basés sur des transactions montrant des valeurs vénales plus nettement en baisse.

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 4 ans, la contribution du rendement locatif au rendement total du fonds s'établissait à 3,5% sur l'exercice 2022.

- **Les poches financière et liquide ont également contribué négativement à la performance pour environ -2,7%.**

L'année 2022 restera assurément gravée dans les mémoires pour son caractère exceptionnel. Les douze derniers mois se sont révélés extrêmement difficiles : guerre en Ukraine, crise de l'énergie, ralentissement de la croissance, inflation record, hausse des taux d'intérêt brutale orchestrée par les banques centrales... La réaction des marchés face à cet environnement inhabituel a été sévère, tant sur les marchés actions que sur les marchés obligataires qui ont affiché des performances négatives.

- Les hausses de taux d'intérêt ont fortement affecté la valorisation des obligations. Ainsi, le marché des obligations d'entreprises privées de la zone Euro (« Investment Grade ») a enregistré des performances extrêmement négatives (-14,2% pour l'indice IBoxx Euro Corporates Total Return). Le marché des émetteurs à haut rendement (« High Yield ») a affiché dans une moindre mesure des performances négatives (-10,6% pour l'indice Bloomberg Euro High Yield), le sous-jacent étant porté par l'appétit pour le risque et la recherche de rendement émanant des investisseurs.
- Les marchés actions terminent en baisse pour l'ensemble des zones géographiques avec, en toile de fond, la crainte d'un ralentissement des chiffres d'affaires des entreprises et d'une érosion de leurs marges.
- Le retour des taux positifs est plutôt favorable aux supports monétaires et de trésorerie dont les performances sont redevenues positives. La surpondération en liquidité de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo aura permis d'amoinrir, dans une certaine mesure, la performance négative des poches immobilière et financière en 2022.

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

- Actions immobilières : -39,1% ;
- Actions généralistes : -7,8% ;
- Obligations Investment Grade : -15,0% ;
- Obligation High Yield : -11,6% ;
- Liquidités 0,35%.

Les frais de gestion et de fonctionnement de l'action A s'établissent à 1,34% de l'actif net pour l'action A ISR, largement en deçà du maximum de 2,2%, et à 2,16% de l'actif net pour l'action Afer ISR Experimmo, en deçà du maximum de 2,7%. Il est à rappeler que la SPICAV ne prélève pas de commissions de mouvement sur les acquisitions.

### **3. Poche immobilière**

A la clôture de l'exercice, la poche immobilière non cotée de la SPPICAV représentait 62,5% 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 10,1 millions d'euros collecté auprès de dix locataires (sans considération des locataires résidentiel de l'immeuble situé au Danemark). Au 31/12/2022, le portefeuille était loué à 99,9% (sans considération des locataires résidentiel de l'immeuble situé au Danemark) et la durée moyenne des baux s'établissait à 4,1 ans.

Quatre 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 2022. 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).



# PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

# Waddinxveen | Logistique | Pays-Bas



## Synthèse

- Localisation de premier ordre, à 45 km du port de Rotterdam
- Entrepôt logistique récent, grade « A », bénéficiant d'un label énergétique « A »
- Entrepôt principal d'un unique locataire, activité résiliente de distribution alimentaire et de boissons

## 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 moderne 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 <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	50-60 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	2 ans
ESG	Bonne performance énergétique, contrat de fourniture verte du locataire, accessible aux PMR, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques, présence d'équipements hydro-économiques

# Waalwijk | Logistique | Pays-Bas



## Synthèse

- Entrepôt logistique récent, 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	Rotterdam
Année de construction	2014
Surface	17 123 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	10-20 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	2,4 ans
ESG	Accessible aux PMR, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques, présence d'équipements hydro-économiques

# Polymer | Logistique | Pays-Bas



## Synthèse

- Actif logistique neuf de grade « A »
- Rareté du foncier : dernier terrain disponible au développement dans le Port de Rotterdam
- Situation locative pérenne, bail avec un locataire unique pour une durée ferme résiduelle de plus de 7 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 des grandes 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 <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	30-40 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	7,3 ans
ESG	<b>Certification BREEAM Very Good</b> Bonne performance énergétique, accessible aux PMR, bornes de recharge pour véhicules électriques, présence d'équipements hydro-économiques

# 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 6 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 <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique	100%
Prix d'achat	30-40 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	6 ans
ESG	<b>Label PEQA - BBC</b> Bonne performance énergétique, localisation attractive donnant accès à des services sur site ou à proximité, accessible aux PMR, 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
- 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 part 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<sup>e</sup> 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 <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique	99,9%
Prix d'achat	20-30 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	2,4 ans
ESG	<b>Labels LEED Platinum, HQE Excellent, BBC Effinergie, THPE</b> Rattachement au réseau urbain, bonne desserte, services sur site ou à proximité, accessible aux PMR, bornes de recharge pour véhicules électriques, local vélos, présence d'équipements hydro-économiques

# Valby | Résidentiel | Danemark



## Synthèse

- Actif résidentiel bien situé dans la périphérie qualitative de Copenhague
- Bâtiment récent
- 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 de nombreuses opportunités d'améliorations supplémentaires possibles

## Principales caractéristiques

Localisation	Copenhague
Année de construction	2020
Surface	3 503 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique	99,8%
Prix d'achat	20-30 M€
Durée Moyenne Résiduelle du bail	N/A pour un actif résidentiel
ESG	Panneaux solaires, grande surface végétalisée, présence d'équipements hydro-économiques, bornes de recharge pour véhicules électriques, bornes électriques, accessible aux PMR

#### **4. Poche financière**

La poche financière est composée :

- D'obligations détenues indirectement au travers de deux véhicules gérés par Ofi Invest Asset Management, l'OPCVM OFI INV ISR CRD BD I (FR0011024249) et l'OPCVM OFI INV ISR HY EUR I (FR00140095Q7) représentant 11,6% de l'actif net ;
- D'actions de sociétés immobilières cotées représentant 1,2% de l'actif net ;
- D'actions 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.

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

#### **Gestion de la poche obligataire**

Au cours de l'exercice 2022, nous avons réalloué une partie de la poche obligataire du crédit High Yield - c'est-à-dire des obligations dont la notation est inférieure à BBB<sup>-</sup> (selon l'Agence Standard&Poors ou équivalent) - vers le crédit Investment Grade - c'est-à-dire des obligations dont la notation est supérieure à BBB<sup>-</sup>. En d'autres termes, nous avons augmenté la qualité de crédit de la poche.

##### *Poche obligataire Investment Grade*

Au cours de l'année, nous avons progressivement réduit l'exposition de la poche investment grade aux entreprises vers plus de sociétés financières, seniors et subordonnées, leurs valorisations nous semblaient attractives. Nous avons aussi été actifs sur indices CDS (Credit Default Swap) profitant de la volatilité pour trouver des points d'entrée et de sortie attractifs.

##### *Poche obligataire High Yield*

Les tranches les moins bien notées et les secteurs considérés comme les plus volatiles ont largement sous-performé. Au cours de l'année, nous avons graduellement réduit notre exposition sur le segment le moins bien noté (B) pour la réallouer vers des crédits Investment Grade (BBB et single) qui nous semblent apporter un meilleur couple rendement/risque.

Le fonds est très peu exposé au secteur des foncières, secteur le plus impacté au cours de l'année. Le secteur des financières a été également très touché par l'écartement des spreads et notre surpondération (senior et subordonnée) nous a temporairement pénalisé, car les valorisations nous semblent désormais très attractives.

#### **Gestion de la poche actions de sociétés immobilières cotées**

L'essentiel de la surperformance de la poche sur 2022 tient essentiellement à la sous-pondération affichée sur les foncières allemandes spécialisées dans l'immobilier résidentiel, et plus particulièrement Vonovia, qui a vu son cours de bourse chuter de plus de 52% alors que l'indice ERPA baissait quant à lui de 36%. La présence dans le portefeuille d'une position significative en logistique (Argan, Wdp) a également contribué positivement à la performance relative, compte tenu d'une situation de pénurie d'entrepôts qui est restée d'actualité tout au long de l'exercice.

En revanche, le choix de nous positionner sur la promotion résidentielle, allemande notamment, à peser sur la performance. Notre pari principal Instone a baissé de 49% sur l'année, malgré un carnet de commande qui est resté bien orienté. En France, c'est Kaufman&Broad qui a pesé sur la performance relative, malgré une performance bien supérieure à celle de ses confrères allemands.

#### **Gestion de la poche actions de la zone Euro**

L'année 2022 qui vient de s'écouler présente peu de similitudes avec l'année précédente. La forte reprise de l'activité en sortie de Covid s'est traduite par des tensions inflationnistes marquées, contraignant les banquiers centraux à durcir leurs politiques monétaires pour lutter contre l'inflation. Puis, en février 2022,

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

l'émergence du conflit russo-ukrainien a engendré une crise énergétique en Europe aggravant encore les tensions inflationnistes. Le contexte de forte hausse de taux et de ralentissement de l'activité économique a pesé négativement sur les indices boursiers qui ont abandonné près de 20% en Europe sur la période.

Les valeurs sensibles aux taux d'intérêt et à l'activité économique ont été les plus négativement touchées (immobilier, distribution, technologie, industrie) alors que les valeurs liées à l'énergie et les valeurs défensives (assurances, services aux collectivités, média, agroalimentaire et télécom) ont mieux résisté.

En termes de gestion, le réajustement du portefeuille, initié à l'été 2021, vers des valeurs défensives et porteuses de croissance s'est poursuivi tout au long de l'exercice, voire a été accentué début 2022 à la suite de l'émergence du conflit russo-ukrainien.

Ainsi, la technologie s'est vue diminuée principalement avec une prise de bénéfices sur CAPGEMINI, mais la surpondération du portefeuille à la thématique des semi-conducteurs est restée intacte. Au sein de l'industrie, la cyclicité a également été réduite par l'intermédiaire de SIEMENS, SAINT-GOBAIN ou encore SIGNIFY au profit de l'aéronautique civil (MTU et SAFRAN).

A l'opposé, certains secteurs se sont vus renforcés avec en tête la santé et l'assurance, via principalement SANOFI, ALLIANZ et MUNICH-RE.

Enfin, l'impact du risque politique accru en Europe du Sud sur la sélection des titres au sein même de certains secteurs est à souligner, en particulier dans le secteur bancaire et dans les services aux collectivités. Effectivement, aux vues des élections italiennes, l'exposition du fonds à l'Italie a été réduite. Dans les services aux collectivités, la position sur ENEL a été réduite aux bénéfices d'IBERDROLA, EDP et ENGIE, alors que dans les financières CAIXA et NORDEA ont été préférées à INTESA.

## **5. Poche de liquidité**

Il est à noter que la poche liquide est 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 INVEST MONETAIRE I (FR0010815589), qui appliquent un filtre ISR.

La poche liquidité (incluant seulement les deux OPCVM monétaires en excluant le cash) représentait 17,4% de l'Actif Net au 31 décembre 2022.

## **6. Approche ESG**

A titre préliminaire, il est rappelé que la SPPICAV 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.

### **Objectifs**

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

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
75008 Paris – France Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

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).

Les objectifs de la politique d'investissement ISR de la poche immobilière sont :

- La réduction de l'impact environnemental des actifs immobiliers ;
- L'amélioration du confort des occupants et de l'offre de services ;
- L'engagement avec les parties prenantes autour de la démarche ISR.

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 ») :



**Origination**



**Due Diligence**



**Approbation**



**Asset Management**



**Mesure et reporting**

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

- Les fund managers, le contrôle interne et les analystes ESG d'OFI Invest Real Estate SGP
- Les assets managers, property managers et investment managers d'OFI Invest Real Estate SAS à qui la SGP a délégué une partie de ses activités.

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 conformité et contrôle interne (CCI) de la Société de Gestion.

### **Engagement avec les parties prenantes**

Sur la poche immobilière, la SPPICAV poursuit l'amélioration ESG effective des actifs sous gestion, en collaboration étroite avec ses parties prenantes clés :

- Les collaborateurs de la Société de Gestion :  
L'analyste de la SPPICAV a obtenu un **certificat ESG** (AMF Finance durable).
- Les investisseurs : afin de préserver leurs intérêts et garantir une transparence  
**100%** (en valeur) de taux de couverture des données ESG sur la poche immobilier et **95,6%** (en valeur) sur la poche financière (voir plus bas Résultats au 31/12/2022)
- Les locataires : afin de leur mettre à disposition les meilleures conditions locatives  
**33%** (en valeur) des baux signés sur les actifs disposent d'une clause ESG  
**13%** (en valeur) des actifs disposent d'un guide des éco-gestes mettant en avant une utilisation durable des locaux loués.
- Les intervenants en gestion et aux projets : afin d'embarquer la chaîne de valeur immobilière  
**13%** (en valeur) des mandats de gestion technique des actifs disposent d'une clause ESG  
**100%** des plans pluriannuels travaux intègrent des actions destinées à améliorer la performance ESG des immeubles.
- Les initiatives de la société de gestion : afin de promouvoir les meilleures pratiques

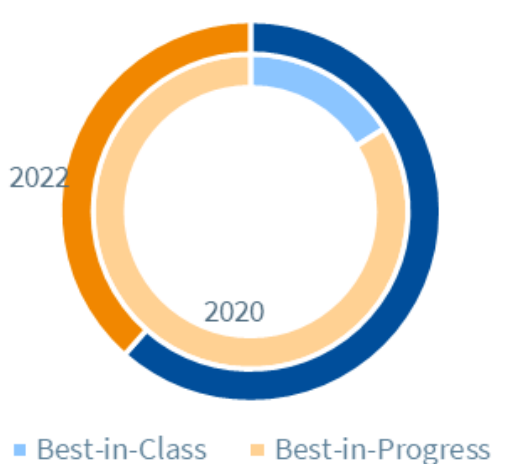
Abeille Asset Management fait partie du Conseil d'Administration de l'**Observatoire de l'Immobilier Durable**, et est membre de la commission ISR de l'**Association française des Sociétés de Placement Immobilier**.

• **Résultats de la poche immobilière au 31/12/2022**

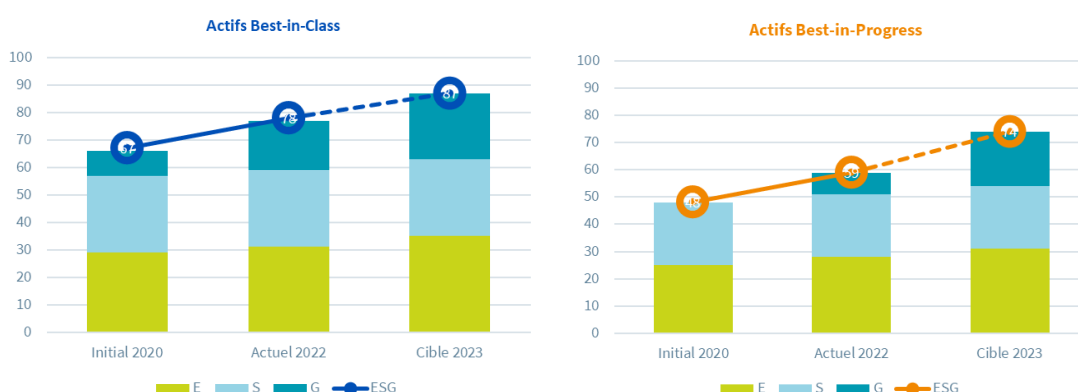
Sur la poche immobilière, la performance ESG moyenne des actifs immobiliers de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo s'élève à 70/100, soit une progression de +7 points en un an (par rapport à l'année N-1 à la date de clôture de ce rapport de gestion) et +11 points par rapport à la notation initiale de 2020. Quatre actifs, Carpe Diem, Atrium, Polymer, et Valby sont notés au-dessus du seuil ISR (égal à 68/100) et entre dans la poche Best-in-Class. Les deux autres actifs ont une note en-dessous du seuil et font partie de la poche Best-in-Progress.

Les six 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, et non pas en valeur constante.



Au global, sur les six actifs immobiliers, les performances de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo étant pour la plupart très bonnes, l'effort pour atteindre les objectifs extra-financiers porte en priorité sur le volet gouvernance. En effet, les immeubles ont été construits ou rénovés récemment, l'âge moyen pondéré du portefeuille est de 8,1 années, ils bénéficient des dernières normes environnementales en termes de réglementation ou de certification. Ainsi nous travaillons activement avec nos parties prenantes (locataires, exploitants, prestataires de travaux, etc.) pour atteindre les objectifs extra-financiers du fonds.

**Les six actifs les plus importants en valeur :**

Asset	Secteur	% valeur	Surface	Score ESG
<b>WADDINXVEEN</b>	Logistique	26%	44 143	57
<b>ATRIUM</b>	Logistique	20%	8 004	68
<b>POLYMER</b>	Logistique	18%	39 408	70
<b>CARPE DIEM</b>	Bureaux	13%	42 257	90
<b>VALBY</b>	Résidentiel	12%	3 478	69
<b>WAALWIJK</b>	Logistique	10%	17 320	62

**Les cinq actifs ayant la meilleure note ESG :**

Asset	Secteur	% valeur	Surface	Score ESG
<b>CARPE DIEM</b>	Bureaux	13%	42 257	90
<b>POLYMER</b>	Logistique	18%	39 408	70
<b>VALBY</b>	Résidentiel	12%	3 478	69
<b>ATRIUM</b>	Bureaux	20%	8 004	68
<b>WAALWIJK</b>	Logistique	10%	17 320	62

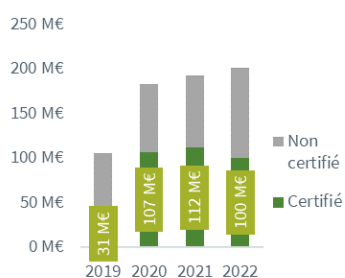
**Les cinq actifs ayant la plus faible note ESG :**

Asset	Secteur	% valeur	Surface	Score ESG
<b>WADDINXVEEN</b>	Logistique	26%	44 143	57
<b>WAALWIJK</b>	Logistique	10%	17 320	62
<b>ATRIUM</b>	Bureaux	20%	8 004	68
<b>VALBY</b>	Résidentiel	12%	3 503	69
<b>POLYMER</b>	Logistique	18%	39 408	70

Depuis 2020, 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 pour chacun des trois domaines de reporting E, S et G :

## • Indicateurs environnementaux

### Certifications/Labels



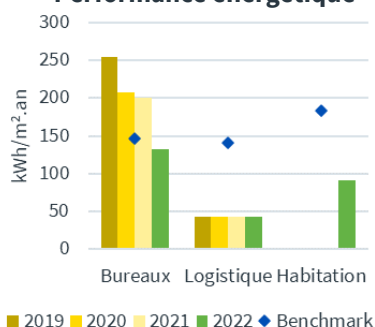
En 2022, **100M€**, soit **50%** du portefeuille en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental. Il n'y a pas eu de nouvel actif certifié en 2022, et la baisse entre 2021 et 2022 s'explique car le nouvel actif Valby n'est pas certifié.

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

### Performance énergétique



La **consommation énergétique des bureaux continue de baisser** en 2022, grâce aux efforts déployés par la société de gestion et ses parties prenantes. L'indicateur bureaux est moins bon que le benchmark, puisque Carpe Diem bénéficie d'un haut niveau de services sur site.

En logistique, les consommations 2022 ont été extrapolées par rapport à 2021, faute de données communiquées par les locataires.

En habitation, les consommations sont extraites du diagnostic énergétique faute de données communiquées par les locataires.

#### Indicateur de surperformance :

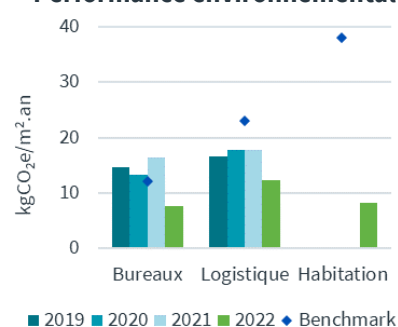
Benchmark OID BPE 2022

Bureaux : -10% de consommation / benchmark

Logistique : -69% / benchmark

Habitation : -50% / benchmark

### Performance environnementale



Les **émissions carbone des bureaux ont diminué** sur 2022. Au global, les indicateurs sont meilleurs ou égaux par rapport aux valeurs de référence (benchmark), grâce notamment aux mix énergétiques locaux.

Nous travaillons sur la décarbonation des actifs, notamment à l'étranger.

#### Indicateur de surperformance :

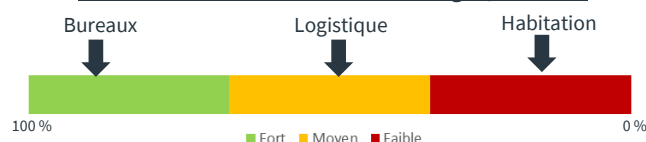
Benchmark OID BPE 2022

Bureaux : -36% d'émission carbone / benchmark

Logistique : -47% / benchmark

Habitation : -79% / benchmark

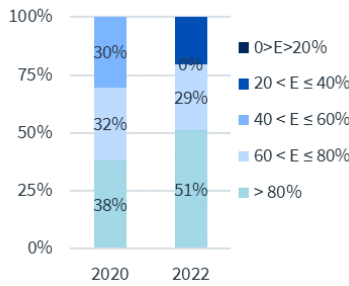
### Indice de fiabilité des données énergie / carbone



Cet indice de fiabilité est calculé en fonction des données 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.



## Équipements hydro-économiques



En valeur, **100%** des actifs détenus (en valeur) par le Fonds sont équipés à plus de 40% d'installations d'hydro-économiques.

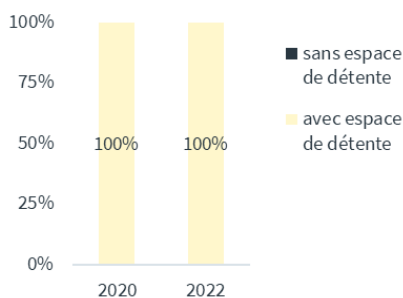
De tels équipements permettent de réduire les consommations d'eau, ainsi de minimiser les coûts de fonctionnement d'un bâtiment. Ces équipements incluent : mousseurs, sanitaires à débit réduit, système de récupération des eaux. La proportion d'actifs totalement équipés d'équipements hydro économiques augmente du fait du nouvel actif Valby.

### Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour

### • Indicateurs sociaux et de gouvernance

#### Espaces de détente



**100%** des actifs offrent au moins un espace de détente aux occupants (lounge, cafétéria, salle de pause, terrasse extérieure, ...).

Investir dans des actifs contribuant au confort et au bien-être des occupants est un objectif primordial puisque cela permet d'améliorer la productivité des employés de nos entreprises locataires.

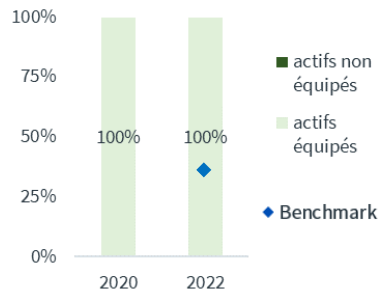
### Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP  
14, rue Roquépine Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
75008 Paris – France Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

## Tri des déchets



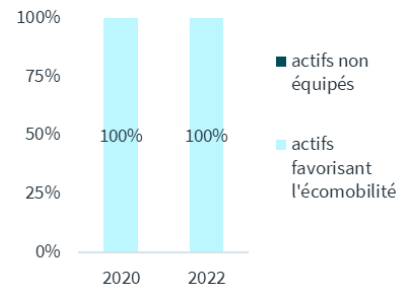
**100%** des actifs du fonds bénéficient de locaux techniques dimensionnés pour effectuer le tri des déchets sur cinq flux différents.

Ces installations permettent de maximiser la capacité des locataires à trier leurs déchets.

### Indicateur de surperformance :

Benchmark GRESB 2022 : 42% des immeubles dimensionnés pour le tri des 5 flux.

## Écomobilité



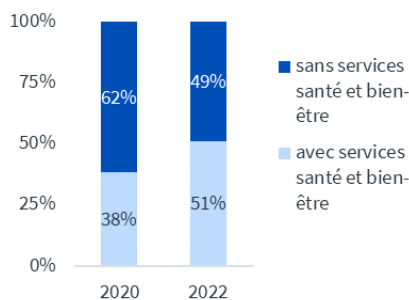
**100%** des actifs du fonds disposent de bornes de recharge pour véhicules électriques ou d'installations pour les vélos.

En 2020, avec l'épidémie de COVID-19 l'utilisation des modes de transports alternatifs a fortement augmenté.

### Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour

#### Services pour la Santé et le Bien-être



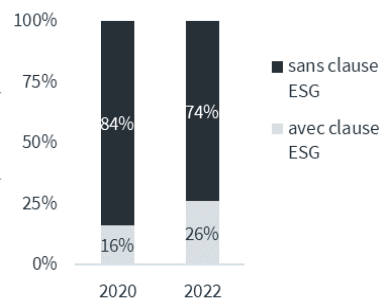
La part des actifs du Fonds disposant de services liés à santé et au bien-être sur site ou à proximité immédiate représente **51%** de notre portefeuille en valeur. Les variations entre 2020 et 2022 s'expliquent par le mode de calcul basé sur des valorisations courantes et le nouvel actif Valby.

Dans ce domaine, les actifs logistiques offrent le moins d'options du fait de leurs localisations.

### Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour

#### Relations Prestataires



**26%** du portefeuille est couvert par des contrats avec des prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'Environnement, le Social et la Gouvernance (ESG). Les variations entre 2020 et 2022 s'expliquent par le mode calcul basé sur des valorisations courantes.

Inclure des critères ESG dans les contrats avec nos prestataires permet de s'assurer de l'engagement de tous pour atteindre les objectifs.

### Indicateur de surperformance :

Aucun benchmark existant à ce jour

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

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).

• **Résultats de la poche financière au 31/12/2022**

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 2022 nous avons voté les résolutions suivantes :

Nombre total d'AG votées

Nombre total d'AG votées 2022	Nombre total des résolutions 2022	Delta des résolutions votées contre (%)	Nombre total d'AG votées 2021	Nombre total des résolutions 2021
24,00	529,00	20,98	24,00	592,00

Répartition des résolutions votées

	Nombre total de résolutions	Répartition des résolutions votées contre (%)
Administrateurs	95	27
Rémunération	112	46
Commissaires aux comptes	21	0
Emission de titres/de capital	80	30
Rapports et états financiers	119	4
Transactions avec des parties liées	8	25
Rachat/fusion/réorganisation	3	0
Mesures anti-OPA	0	0
Résolutions des actionnaires	0	0
Résolutions des actionnaires (soutenues par la direction)	0	0
Autres	91	3
<b>Total</b>	<b>592</b>	<b>21</b>

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 2021
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

Engagements par type de facteur ESG

	Nombre d'engagements
Changement Climatique	8
Environnement	8
Social	8
Gouvernance	8
Stratégie	0

## Synthèse des engagements

Date	Thème	Société	Secteur	Synthèse
20/01/2022	Gouvernance Environnement Social Changement climatique	Vonovia SE	Immobilier	Nous avons écrit à toutes les grandes entreprises des principaux indices mondiaux pour souligner nos principales priorités en matière de gouvernance pour 2022, notamment le changement climatique, la biodiversité, les droits de l'homme et la rémunération des cadres.
20/01/2022	Gouvernance Environnement Social Changement climatique	Gecina SA	Immobilier	Nous avons écrit à toutes les grandes entreprises des principaux indices mondiaux pour souligner nos principales priorités en matière de gouvernance pour 2022, notamment le changement climatique, la biodiversité, les droits de l'homme et la rémunération des cadres
20/01/2022	Gouvernance Environnement Social Changement climatique	Klepierre SA	Immobilier	Nous avons écrit à toutes les grandes entreprises des principaux indices mondiaux pour souligner nos principales priorités en matière de gouvernance pour 2022, notamment le changement climatique, la biodiversité, les droits de l'homme et la rémunération des cadres
20/01/2022	Gouvernance Environnement Social Changement climatique	Unibail-Rodamco-Westfield SE	Immobilier	Nous avons écrit à toutes les grandes entreprises des principaux indices mondiaux pour souligner nos principales priorités en matière de gouvernance pour 2022, notamment le changement climatique, la biodiversité, les droits de l'homme et la rémunération des cadres
20/01/2022	Gouvernance Environnement Social Changement climatique	Covivio SA	Immobilier	Nous avons écrit à toutes les grandes entreprises des principaux indices mondiaux pour souligner nos principales priorités en matière de gouvernance pour 2022, notamment le changement climatique, la biodiversité, les droits de l'homme et la rémunération des cadres
20/01/2022	Gouvernance Environnement Social Changement climatique	Argan SA	Immobilier	Nous avons écrit à toutes les grandes entreprises des principaux indices mondiaux pour souligner nos principales priorités en matière de gouvernance pour 2022, notamment le changement climatique, la biodiversité, les droits de l'homme et la rémunération des cadres
20/01/2022	Gouvernance Environnement Social Changement climatique	Nexity SA	Promotion	Nous avons écrit à toutes les grandes entreprises des principaux indices mondiaux pour souligner nos principales priorités en matière de gouvernance pour 2022, notamment le changement climatique, la biodiversité, les droits de l'homme et la rémunération des cadres
20/01/2022	Gouvernance Environnement Social Changement climatique	Altea SCA	Immobilier	Nous avons écrit à toutes les grandes entreprises des principaux indices mondiaux pour souligner nos principales priorités en matière de gouvernance pour 2022, notamment le changement climatique, la biodiversité, les droits de l'homme et la rémunération des cadres

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 \*

30/12/2022	Portefeuille	Indice
	95,6%	-

\* En pourcentage de l'actif net, hors liquidités

30/09/2022	Portefeuille	Indice
	95,2%	-

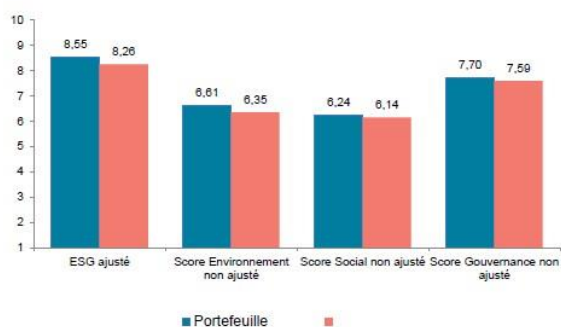
### ■ Intensité carbone \* (en tonnes de CO2 par million de dollars US de revenus)

30/12/2022	Portefeuille	Indice	Relatif
Total	93,1	111,0	-

\* y compris souverains

30/09/2022	Portefeuille	Indice	Relatif
Total	83,0	97,7	-

### ■ Scores ESG



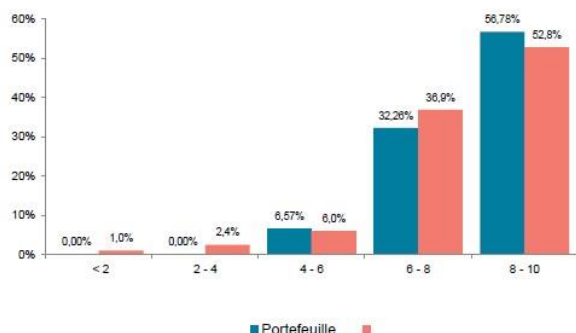
Source : BRS & MSCI au 30/12/2022

### ■ Evolution du score ESG relatif



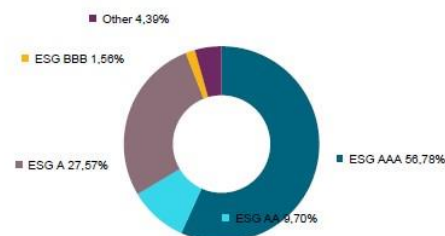
Source : BRS & MSCI au 30/12/2022

### ■ Répartition par score ESG (rebasé à 100)



Source : BRS & MSCI au 30/12/2022

### ■ Répartition des notations ESG



Source : BRS & MSCI au 30/12/2022

### ■ Top 10 émetteurs : score ESG

Emetteur	Poids	Score
VONOVIA SE	19,17%	10,0
KLEPIERRE SA	9,69%	10,0
GECINA SA	9,34%	10,0
WAREHOUSES DE PAUW NV	7,49%	6,8
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE	6,28%	9,2
LEG IMMOBILIE SE	5,82%	10,0
COVIVIO SA	5,75%	10,0
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,92%	6,3
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI SA	4,44%	6,3
COFINIMMO SA	3,91%	7,2
<b>Total</b>	<b>76,81%</b>	

Source : BRS & MSCI au 30/12/2022

### ■ Bottom 10 émetteurs : score ESG

Emetteur	Poids	Score
ADLER GROUP SA	0,34%	4,5
WERELDHAVE NV	1,29%	5,5
ALTAREA SCA	1,91%	5,8
KAUFMAN & BROAD SA	1,74%	5,8
INSTONE REAL ESTATE GROUP SE	1,58%	5,9
AEDIFICA SA	3,89%	6,3
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI SA	4,44%	6,3
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,92%	6,3
AROUNDTOWN SA	2,87%	6,5
WAREHOUSES DE PAUW NV	7,49%	6,8
<b>Total</b>	<b>30,47%</b>	

Source : BRS & MSCI au 30/12/2022

### ■ Top 10 émetteurs : intensité carbone

Emetteur	Poids	Intensité carbone
ARGAN SA	4,39%	
ALTAREA SCA	1,83%	0,5
WAREHOUSES DE PAUW NV	7,16%	0,5
KAUFMAN & BROAD SA	1,67%	0,9
NEXITY SA	2,42%	1,3
COVIVIO SA	5,50%	4,1
INSTONE REAL ESTATE GROUP SE	1,51%	4,1
AROUNDTOWN SA	2,74%	9,1
GECINA SA	8,93%	14,9
WERELDHAVE NV	1,23%	15,1
<b>Total</b>	<b>37,37%</b>	

Source : BRS & MSCI au 30/12/2022

### ■ Bottom 10 émetteurs : intensité carbone

Emetteur	Poids	Intensité carbone
LEG IMMOBILIE SE	5,57%	280,0
VONOVIA SE	18,33%	263,7
AEDIFICA SA	3,72%	193,4
CA IMMOBILIE ANLAGEN AG	3,19%	104,5
ADLER GROUP SA	0,32%	76,6
TAG IMMOBILIE AG	1,83%	54,6
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE	6,01%	47,3
KLEPIERRE SA	9,27%	46,5
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,70%	36,8
COFINIMMO SA	3,74%	29,4
<b>Total</b>	<b>56,67%</b>	

Source : BRS & MSCI au 30/12/2022

### ■ Exemples de critères d'indicateurs d'impact

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

30/12/2022		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
93,1	-	95,6%	-	95,6%	-

31/12/2021		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
80,4	-	94,6%	-	94,6%	-

#### Relatif depuis le début d'année

12,7	-	1,1%	-	1,1%	-
------	---	------	---	------	---

#### Social Pourcentage d'employés représentés par une convention collective

30/12/2022		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
74,7	-	35,3%	-	22,7%	-

31/12/2021		Taux de Couverture			
Score		% d'encours		% d'émetteurs	
Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
80,6	-	27,5%	-	19,2%	-

#### Relatif depuis le début d'année

-5,9	-	7,8%	-	3,5%	-
------	---	------	---	------	---

**Gouvernance****Pourcentage de membres indépendants du conseil d'administration**

30/12/2022						31/12/2021					
Score		Taux de Couverture				Score		Taux de Couverture			
Portefeuille	Indice	% d'encours		% d'émetteurs		Portefeuille	Indice	% d'encours		% d'émetteurs	
		Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
89,4	-	95,6%	-	95,5%	-	84,9	-	94,6%	-	92,3%	-
<b>Relatif depuis le début d'année</b>											
4,4	-	1,1%	-	3,1%	-						

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

30/12/2022						31/12/2021					
Score		Taux de Couverture				Score		Taux de Couverture			
Portefeuille	Indice	% d'encours		% d'émetteurs		Portefeuille	Indice	% d'encours		% d'émetteurs	
		Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice	Portefeuille	Indice
100,0	-	95,6%	-	95,5%	-	100,0	-	94,6%	-	92,3%	-
<b>Relatif depuis le début d'année</b>											
0,0	-	1,1%	-	3,1%	-						

Source : BRS &amp; MSCI au 30/12/2022

## E. Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans

Au 31 décembre 2022, la Valeur Liquidative de la SPPICAV OFI INVEST ISR EXPERIMMO s'établit à 99,37 euros pour la part A (FR0013418761), correspondant à un actif net de 290 980 473,24 euros et à 101,42 euros pour la part F (FR0013505021), correspondant à un actif net de 31 483 179,55 euros. La performance annuelle dividende réinvesti au 31 décembre 2022 est de -5,28% pour la part A et de -5,87% pour la part F.

Concernant la part A, depuis le lancement de la SPPICAV en novembre 2019, la performance réalisée dividende réinvesti est de 0,30%.

Performances cumulées*	Depuis la création	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
Action A ISR	0,30%	N/A	1,34%	-5,28%	-2,93%	-4,10%	-5,28%

Concernant la part F, depuis le lancement de la part en avril 2020, la performance réalisée dividende réinvesti est de 1,51%.

Performances cumulées*	Depuis la création	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
Action AFER ISR	1,51%	N/A	N/A	-5,87%	-3,13%	-4,18%	-5,87%

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## F. Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers

### Valorisation des immeubles construits et acquis

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché lors de chaque calcul de la Valeur Liquidative sur la base de valeurs d'expertise fournies trimestriellement par les évaluateurs immobiliers. La Société de Gestion fixe à chaque calcul de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

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

Deux experts externes en évaluation ont été nommés. Une rotation des évaluateurs immobiliers est organisée pour un même actif sur d'une base annuelle.

### Évolution globale de la valeur des expertises en 2022

Au cours de l'année 2022, la valeur du portefeuille a diminué de -6,97%.

Cette baisse de valeur s'explique principalement par la dégradation des paramètres de marché. En effet, la décompression des taux sur le marché de la logistique néerlandaise, un marché qui conserve cependant de solides fondamentaux immobiliers (rareté du foncier existant, sous-offre d'entrepôt, marché locatif tendu se matérialisant par une croissance des valeurs locatives de marché), a considérablement impacté la valorisation du portefeuille immobilier de votre OPCI.

Notre actif résidentiel danois situé à Copenhague a, quant à lui, démontré sa résilience étant donné que ce dernier a affiché une baisse de sa valeur vénale de moins de 1% sur l'année, et ce dans un contexte de remontée des taux.

Notre actif de bureau situé à La Défense a subi une légère diminution de sa valorisation en raison de l'augmentation observée des taux de rendements sur les actifs de bureau.

Notre actif de bureau lyonnais s'est apprécié de plus de 1% sur l'exercice 2022. Cet immeuble situé dans le quartier de Gerland, pleinement loué à un locataire étatique de grande qualité, bénéficie du développement du quartier des affaires, une zone ayant connue depuis 2015 une mutation complète qui devrait se prolonger dans les prochaines années.

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

## Contrat 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.

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France 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.

## G. Détail des frais

### Total frais actions A et B

Catégorie de frais	Taux annuel maximum prospectus	Réel au 31/12/2022	Taux effectif annualisé TTC
<b>A et B) Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>2,2% Max TTC de l'actif net</b>	<b>4 003 838</b>	<b>1,32%</b>
dont commission de gestion perçue par la SGP*	1,6% Max TTC de l'actif net	3 489 740	1,15%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	514 098	0,17%
<b>A et B) Frais d'exploitation immobilière</b>	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	1 111 538	0,45%
<b>Commission de surperformance</b>	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	0	0,00%
<b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	758 518	3,4%

\*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'Abeille REIM en tant que déléguataire de la gestion immobilière



## Total frais actions Afer Experimmo

Catégorie de frais	Taux annuel maximum prospectus	Réel au 31/12/2022	Taux effectif annualisé TTC
<b>Afer Experimmo) Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>2,7% Max TTC de l'actif net</b>	<b>590 999</b>	<b>2,16%</b>
dont commission de gestion perçue par la SGP**	2,1% Max TTC de l'actif net	544 747**	1,99%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	46 252	0,17%
<b>Afer Experimmo) Frais d'exploitation immobilière</b>	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	100 001	0,45%
<b>Commission de surperformance</b>	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	0	0,00%
<b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	68 241	3,4%

\*\*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'Abeille REIM en tant que déléguataire de la gestion immobilière

La Société de Gestion a délégué à Abeille REIM, 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 Polymer et SAS Valby) ou au travers de participations minoritaires également gérées par Abeille REIM (SCI Carpe Diem), en tant que représentant légal.

Les missions d'Abeille REIM dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion Immobilière conclue avec Abeille Asset Management ont en particulier 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 Abeille REIM elle-même (sur les deux actifs immobiliers français).

## H. Situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV

L'Actif Net de la SPPICAV au 31 décembre 2022 est de 322 463 851,53 euros.

Le résultat comptable de l'exercice se traduit par une perte de 182 281,47€.

Le ratio d'endettement bancaire et non-bancaire est de 0%.

Le ratio réglementaire de liquidité est de 9,77%.

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
75008 Paris – France Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

## **I. Changements de méthodes de valorisation et 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.

## **J. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme**

### **a. Informations concernant les mandataires sociaux**

La SPPICAV est une société par actions simplifiée (SAS). Sa représentation légale est assurée par la Société de Gestion, Abeille Asset Management, en qualité de président et de société de gestion. Cette dernière a seule le pouvoir d'engager la SPPICAV à l'égard des tiers.

Le représentant permanent d'Abeille Asset Management au sein de la SPPICAV au sens de l'alinéa 2 de l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier est M. Eudes Berthelot.

La SPPICAV n'est dotée d'aucun autre organe de gouvernance.

Abeille Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP17000003. Elle est soumise de plein droit aux règles de droit français transposant la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, ainsi qu'au Règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE.

En date du 1er janvier 2023, à la suite de ce rapprochement, OFI PIERRE a été renommée Ofi Invest Real Estate SGP (ci-après « OIRE SGP »), OIRE SGP devenant la société de gestion de l'OPCI Ofi Invest ISR Experimmo.

### **b. Situation des mandats des administrateurs**

La SPPICAV n'a pas de conseil d'administration ou d'autre organe *ad hoc* similaire. Les mandats sociaux occupés par M. Eudes Berthelot, représentant permanent d'Abeille Asset Management au sein de la SPPICAV, sont les suivants :

- Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Primotel Europe S.A.
- Membre du Comité de Surveillance au sein de l'OPCI Preim Santé.

## **K. Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce**

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

## **L. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI**

La situation de la SPPICAV n'appelle pas d'observations. En tant que société de gestion de portefeuille, Abeille Asset Management est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

Conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Abeille Asset Management établit et maintient opérationnelles des fonctions de conformité, de gestion des risques et de contrôle interne efficaces et exercées de manière indépendante des unités opérationnelles.

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, Abeille Asset Management est susceptible de rencontrer des situations de conflits d'intérêts. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients, sont identifiées et encadrées. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet d'[OFI Invest Real Estate SGP \(ofi-invest-re.com\)](https://www.ofi-invest-re.com)

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

## **M. Politique de Rémunération de la Société de Gestion**

### **Partie qualitative**

Abeille Asset Management s'est dotée d'une politique de rémunération applicable à l'ensemble des mandataires sociaux et du personnel d'AAM, définissant les conditions de détermination de la rémunération fixe et de la rémunération variable du personnel de la société. Cette politique de rémunération intègre également l'application d'un dispositif spécifique applicable à la rémunération variable des « personnels régulés » au titre de son activité de gestion d'OPC (FIA et OPCVM). Ce dispositif prévoit, notamment, d'une part, le versement différé et étalé sur trois exercices d'une fraction de la rémunération variable et, d'autre part, le versement sous forme d'actions ou de parts d'OPC gérés de 50% de la rémunération variable.

Ce dispositif est entré en vigueur au titre des rémunérations variables payées en 2016 au titre de l'exercice 2015 et a été agréé (dans le cadre de la mise en œuvre de la directive OPCVM 5) dans son intégralité par l'AMF le 6 avril 2017.

Pour les fonds UCITS, ce dispositif est entré en vigueur au titre des rémunérations variables payées en 2018 au titre de l'exercice 2017.

Par ailleurs, Abeille Asset Management est dotée d'un Comité des rémunérations chargé de l'application et du suivi de cette politique. Pour plus d'informations, la politique de rémunération est disponible sur demande auprès de la société de gestion, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com>

### **Partie quantitative**

Au titre de l'exercice 2022, le montant des sommes versées par Abeille Asset Management à ses collaborateurs au titre de leur rémunération fixe s'élevait à 14 616 399 euros, hors charges patronales. Le montant global de rémunération variable alloué au titre de l'exercice 2022 à l'ensemble des 157 salariés d'Abeille Asset Management (et payable postérieurement à la clôture de cet exercice aux conditions et modalités fixées par la Politique de Rémunération) s'élevait à 4 389 933 euros, hors charges patronales. Le montant de rémunération variable alloué au titre de ce même exercice à des salariés entrant dans le cadre du dispositif de rémunération variable, mis en place en application de la directive 2014/91/UE (Directive OPCVM V), et de la directive 2011/61/UE (Directive AIFM), et soumis à différé partiel, s'élevait à 0 euros.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables) versées au titre de l'exercice 2022, 2 171 123 euros concernaient les « cadres supérieurs » (soit 9 personnes au 31 décembre 2022), 3 397 173 euros concernaient les « Gérants et Responsables de Gestion » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risques des fonds gérés (soit 27 personnes au 31 décembre 2022).

## N. Perspectives pour 2023

La stratégie du fonds pour 2023 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, mais aussi d'un point de vue sectoriel, en poursuivant notamment notre déploiement résidentiel initié en 2022, pour ses qualités défensives. Notre prise de risque locatif restera prudente dans un contexte potentiel d'entrée en récession économique.

En second lieu, maintenir une gestion d'allocation flexible au sein de notre poche financière dans un contexte de marchés 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 prorogé par un premier audit externe satisfaisant effectué début 2022.

La stratégie de l'OPCI sera dépendante de la collecte nette sur l'exercice 2023.

## O. Suivi et évaluation des risques

### 1. Évaluation des risques par la société de gestion

Abeille Asset Management 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 des ratios de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2022, nous avons noté le dépassement mineur à deux reprises d'un ratio réglementaire : Un OPCI doit respecter les ratios de composition de l'actif (sur lesquels nous n'affichons aucun dépassements), ainsi que les ratios de dispersion du risque.

Parmi ces ratios de dispersion du risque figure une certaine catégorie de ratio qui impose que les parts d'un même OPC (Organisme de Placement Collectif) ne doivent pas représenter plus de 10% de l'actif net de l'OPCI. Or, au quatrième trimestre de l'exercice 2022, il a été relevé le dépassement à deux reprises de ce ratio réglementaire. Les liquidités que nous avons placées (au travers d'un OPCVM monétaire) ont pris de la valeur du fait de la remontée des taux d'intérêts. Le ratio affichait donc un niveau de 10,01% au 30 septembre 2022 et de 10,02% au 15 octobre 2022. Le dépassement minime de seuil a été régularisé sur la valeur liquidative du 30 octobre 2022.

Conformément aux demandes du régulateur, nous avons transmis dans les 30 jours calendaires suivant la fin du trimestre civil un compte-rendu sur l'ensemble des dépassements des règles d'investissement durant le trimestre écoulé.

## 2. 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 2022, il a été relevé deux dépassements de limites réglementaires, cf. O.1, ci-dessus, cependant, ces dépassements n'ont pas eu d'impact sur le niveau de risque supporté par le fonds.

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

### a) *Risque de perte en capital*

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

### b) *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 2022.

### c) *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 2022 ont été effectuées et sans délai.

### d) *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 31/12/22, 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. La SPPICAV n'est ainsi pas exposée d'une part aux pays de l'Europe du Sud, et d'autre part aux secteurs du commerce et de l'hôtellerie.

#### • **Risque locatif**

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

- Taux d'occupation physique au 31/12/2022 : 99,9% (sans considération des locataires de l'immeuble résidentiel au Danemark)
- La durée résiduelle ferme moyenne pondérée des baux s'établit à 4,1 ans au 31/12/2022. Ceci s'explique principalement par l'acquisition d'actifs fin 2019 et 2020 avec des baux de durées ferme longues.
- Le fonds n'affiche aucun d'impayés au 31/12/2022.

#### • **Risque technique et environnemental**

Les actifs sont en général récents et en excellent état d'usage avec une moyenne d'âge de 8,7 années et des livraisons s'échelonnant entre 2011 et 2020.

Trois actifs bénéficient de certification environnementale :

- Carpe Diem :
  - Leed (Core & Shell) Platinum

- Label HQE (Haute Qualité Environnementale) Excellent
- Label BBC Effinergie
- Certification THPE (Très Haute Performance Energétique)
- Atrium :
  - Certification PEQA (Performance Energétique et Qualité Associée)
  - Label BBC Effinergie
- Polymer:
  - Certification Bream Very Good

Waalwijk et Waddinxveen bénéficient quant à ceux d'un label énergétique A.

Valby présente de solides fondamentaux ESG (présence de panneaux solaires, grande surface végétalisée, présence d'équipements hydro-économiques, bornes de recharge pour véhicules électriques, bornes électriques, accessible aux personnes à mobilité réduite).

*e) Risque de contrepartie*

**Sur le marché immobilier**

Au 31/12/2022, 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 31/12/2022.

**Sur les marchés financiers**

Aucune transaction d'instruments financiers à terme impliquant un risque de contrepartie n'a été effectuée en 2022 sur la poche financière.

*f) Risque de crédit*

Au 31/12/2022, le portefeuille obligataire détenu par la SPPICAV était constitué à environ 76,1% d'obligations dites « investment » grade (obligations dont la notation est supérieure à BBB- (référence Standard&Poors ou équivalent)) et de 23,9% 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)).

*g) 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.

*h) 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.

*i) 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. Ses poches représentaient respectivement 17,4% (incluant seulement les deux OPCVM monétaires en excluant le cash) et 11,6% de son actif net au 31/12/2022.

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

*j) 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.

#### *k) 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 1,2% de son actif net au 31/12/2022.

Elle est aussi exposée au risque actions européennes via une OPCVM diversifiée, qui représente 3,7% de son actif net au 31/12/2022.

#### *l) 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.

#### *m) Risque de durabilité*

La SPPICAV 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, celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la Valeur Liquidative. De tels événements n'ont pas été recensés durant l'exercice.

La stratégie d'investissement de la SPPICAV sur la poche financière 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. 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, selon une approche dite « best-in-class ».

### **P. Situation de l'endettement et de la liquidité de la SPPICAV**

#### • 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 100% contre un plafond de 200% de l'actif net de la SPPICAV.**

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

- **Liquidité**

### **1. Liquidité 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, quand des Circonstances Exceptionnelles (telles que définies ci-après) l'exigent et si l'intérêt des Associés ou du public le commande, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être plafonné, à titre provisoire, par la Société de Gestion. Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Pour les besoins de la détermination du seuil de déclenchement potentiel du plafonnement des rachats par la Société de Gestion, les Circonstances Exceptionnelles seront établies lorsqu'il sera constaté sur une période de six (6) mois une baisse (i) de plus de 5% de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers ou (ii) de plus de 12% de la somme de la valeur des actifs composant la poche financière de la SPPICAV (les « Circonstances Exceptionnelles »).

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 an à compter de la Date de Centralisation des Rachats, en ce compris le cas échéant les périodes de préavis.

***Durant l'exercice 2022, toutes les demandes de rachat ont été satisfaites et nulle n'a été différée.***

### **2. Poche de liquidité**

La poche d'actifs liquides s'élève à 9,77% de l'actif net 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 25,76% de l'actif net du fonds, soit dans la fourchette autorisée de 0% à 44% de l'actif net 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.

### **3. Résultat du stress test de liquidité**

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.

## **Q. Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice**

Nous vous rappelons que depuis le 29 octobre 2019, l'organe de direction et de contrôle de votre société est Aviva Investors France, devenue Abeille Asset Management (AAM) le 22 novembre 2021, désignée pour une durée indéterminée.

Le 19 septembre 2022, Aéma Groupe annonçait la création d'Ofi Invest, son pôle de gestion d'actifs issu du regroupement des activités de gestion d'Abeille Assurances, d'Aéma REIM et du groupe Ofi.

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003



Dans ce cadre, la branche de gestion immobilière d’Abeille AM a été apportée à la société de gestion OFI Pierre le 31 décembre 2022.

En date du 1er janvier 2023, à la suite de ce rapprochement, OFI PIERRE a été renommée Ofi Invest Real Estate SGP (ci-après « OIRE SGP »), OIRE SGP devenant la société de gestion de l’OPCI Ofi Invest ISR Experimmo.



# IV. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2022

## Affectation des sommes distribuables

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

## IV. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 2022 – AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

### A. Commentaire sur les comptes annuels 2022.

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 et au dividende de sa filiale SCI Atrium perçu sur 2022, s'établissent à 974 K€ contre 909 K€ en 2021 ainsi qu'à 291 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 3 658 K€ contre 3 165 K€ l'exercice précédent.
- Des charges immobilières nulles sur l'exercice contre 0,3 K€ en 2021.

Par ailleurs, le patrimoine de l'OPCI est également constitué pour partie d'actifs financiers placés dans des foncières cotées (1,2%), des OPVCM actions généralistes (3,7%), des produits obligataires (11,5%) et des liquidités (17,2%). Cette poche a généré un résultat net de 295 K€ sur l'exercice.

Les frais de gestion et de fonctionnement de la SPPICAV s'élèvent à 4 595 K€ au 31 décembre 2022 contre 3 345 K€ au 31 décembre 2021 et représentent 1,1% de l'actif net moyen depuis le lancement de l'OPCI. 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 (perte nette de 2 526 K€) relatifs aux actifs financiers et comptes de régularisation (bénéfice net de 43 K€), le résultat net de l'exercice présente une perte de 182 282,87 €.

### B. Proposition d'affectation du résultat.

Le compte de résultat fait apparaître une perte de 182 281,47 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2022 qui se décompose comme suit :

Résultat net : 2 300 889,97 euros

Résultat sur cession d'actifs : - 2 526 336,10 euros

Comptes de régularisation : 43 164,66 euros

Nous constatons, qu'après ajout des sommes inscrites en report à nouveau s'élevant à 4 401 073,48 euros, le résultat distribuable s'élève, au 31 décembre 2022, à 4 218 792,01 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
<b>Résultat Net</b>	-182 281,47	18 240,34	0,07	-200 521,88
Sommes restantes à affecter au titre des exercices antérieurs	4 401 073,48	4 398 111,29	3,90	2 958,29
<b>Résultat distribuable</b>	4 218 792,01	4 416 351,63	3,97	-197 563,59
Distribution	1 317 662,88	1 317 661,98	0,90	0
Report des résultats et plus-values nets antérieurs	2 901 129,13	3 098 689,65	3,07	-197 563,59
<b>Total des sommes affectées</b>	4 218 792,01	4 416 351,63	3,97	-197 563,59

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

- Pour les parts de catégorie A : 0,45 € par action en circulation, calculé sur la base d'un nombre de 2 928 137,7401 actions donnant droit à dividende au 31 décembre 2022, 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 : 0,45 € par action en circulation, calculé sur la base d'un nombre de 2 actions donnant droit à dividende au 31 décembre 2022, 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 AFER : aucun dividende. L'intégralité du résultat distribuable sera affectée en compte de report sur exercices antérieurs.

Nous vous proposons de fixer au 19 mai 2023, la date de détachement de ce dividende, sa mise en paiement s'effectuerait sans frais au plus tard le 31 mai 2023.

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 troisième clôture de la Société :

• **Pour les actions « Classe A » :**

En Euros	Dividende net au titre du résultat net
2019-2020	0,45 €
2021	0,50 €
2022	0,45 €

• **Pour les actions « Classe B » :**

En Euros	Dividende net au titre du résultat net
2019-2020	0,45 €
2021	0,50 €
2022	0,45 €

• **Pour les actions « classe AFER » :**

En Euros	Dividende net au titre du résultat net
2019-2020	0.09 €
2021	Néant
2022	Néant



# V. COMPTES ANNUELS ET ANNEXE AU 31/12/2022

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

## V. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### A. Sur les comptes sociaux clos le 31/12/2022

Se référer aux annexes

### B. Sur les conventions règlementées au 31/12/2022

Se référer aux annexes

**OPCI OFI Invest ISR Experimmo**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**

A l'associé unique  
**OPCI OFI Invest ISR Experimmo**  
24-26 RUE DE LA PÉPINIÈRE  
75008 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, 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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 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](http://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, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.



### **Justification des appréciations**

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

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 « Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants, 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 à l'associé unique.

### ***Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels***

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

En outre :

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2023

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

# OFI INVEST ISR EXPERIMMO

Exercice ouvert le 01/01/2022 et clôt le 31/12/2022

## Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

1 - Règles et méthodes comptables

2 - Evolution de l'actif net

3 - Compléments d'information

3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°

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

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36

3.2 – Autres actifs à caractère immobilier

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.)

3.4 - Décomposition des créances

3.5 - Capitaux propres

3.6 - Dettes

Décomposition des dettes

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Emprunts à taux fixe

3.7 - Détail des provisions

3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière

3.9 – Produits et charges sur opérations financières

3.10 – Autres produits et autres charges

3.11 - Frais de gestion

3.12 – Résultat sur cession d'actifs

3.13 - Engagements reçus et donnés

3.14 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

# OFI INVEST ISR EXPERIMMO

**BILAN** au 31/12/2022 en devise Euro

<b>ACTIF</b>	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>213 350 914,85</b>	<b>209 242 589,67</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	63 266 335,54	62 407 231,57
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	34 703 397,42	38 354 428,31
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	3 759 781,78	10 178 493,94
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier <sup>1</sup>	111 621 400,11	98 302 435,85
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>105 368 548,98</b>	<b>97 481 608,82</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	105 368 548,98	97 481 608,82
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>4 463,62</b>	<b>648,09</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>6 506 509,28</b>	<b>2 528 479,00</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>325 230 436,73</b>	<b>309 253 325,58</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	318 265 064,29	300 955 748,60
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	4 381 068,71	2 298 386,22
Résultat de l'exercice	-182 281,47	3 011 009,10
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>322 463 851,53</b>	<b>306 265 143,92</b>
<b>PROVISIONS</b>	-	-
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>DETTES</b>	<b>2 766 585,20</b>	<b>2 988 181,66</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	2 766 585,20	2 988 181,66
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>325 230 436,73</b>	<b>309 253 325,58</b>

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

<sup>2</sup> Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

<sup>3</sup> Y compris les comptes de régularisation.

**COMPTE DE RESULTAT** au 31/12/2022 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 264 980,66	909 359,96
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 657 886,67	3 165 278,35
<b>TOTAL I</b>	<b>4 922 867,33</b>	<b>4 074 638,31</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-	-257,00
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	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-257,00</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>4 922 867,33</b>	<b>4 074 381,31</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	317 475,94	648 920,52
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>317 475,94</b>	<b>648 920,52</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-22 933,58	-42 685,76
<b>TOTAL IV</b>	<b>-22 933,58</b>	<b>-42 685,76</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>294 542,36</b>	<b>606 234,76</b>
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 916 519,72	-2 017 476,48
Autres charges (VII)	-	-
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>2 300 889,97</b>	<b>2 663 139,59</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	162 138,79	432 593,52
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	915 078,97	275 929,30
<b>TOTAL VIII</b>	<b>1 077 217,76</b>	<b>708 522,82</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-1 706 399,59	-315 922,80
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-1 897 154,27	-182 249,11
<b>TOTAL IX</b>	<b>-3 603 553,86</b>	<b>-498 171,91</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>-2 526 336,10</b>	<b>210 350,91</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>-225 446,13</b>	<b>2 873 490,50</b>
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de régularisation (X)	43 164,66	137 518,60
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>-182 281,47</b>	<b>3 011 009,10</b>

**ANNEXE DES COMPTES** au 31/12/2022 en devise Euro**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 placement collectif immobilier (OPCI).

**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

✓ *Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

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 répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

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 fin. 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 dépréciation.

**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 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'OFC 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.

### **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. Événement post-clôture**

Aucun événement important, survenu depuis la clôture du dernier exercice, ne semble devoir être évoqué dans le cadre du présent rapport, étant précisé que les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États n'ont pas eu d'incidence sur l'activité de la Société

**1.16. Conséquences de l'événement COVID-19**

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

La performance économique de l'entreprise n'a pas été remise en cause à la clôture de l'exercice.

L'événement COVID-19 étant toujours d'actualité, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

## 2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>306 265 143,92</b>	<b>233 745 295,38</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	44 067 202,00	54 952 322,06
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-7 500 000,00	-828 669,91
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-13 907 352,64	13 078 054,68
· Différence d'estimation exercice N	-8 136 030,33	5 771 322,31
· Différence d'estimation exercice N-1	5 771 322,31	-7 306 732,37
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-4 778 124,78	3 590 827,57
· Différence d'estimation exercice N	-1 112 140,33	3 665 984,45
· Différence d'estimation exercice N-1	3 665 984,45	75 156,88
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-1 457 570,84	-1 146 176,36
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-225 446,13	2 873 490,50
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
· sur résultat net <sup>1</sup>	-	-
· sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-	-
Autres éléments <sup>2</sup>	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>322 463 851,53</b>	<b>306 265 143,92</b>

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.<sup>2</sup> 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 31/12/2022	Dont frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-
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 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Fin Exercice 31/12/2022	Dont frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	62 407 231,57	-	-	859 103,97	63 266 335,54	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	38 354 428,31	836 841,26	9 850 000,00	-12 664 189,63	34 703 397,42	-
<b>Total</b>	<b>100 761 659,88</b>	<b>836 841,26</b>	<b>9 850 000,00</b>	<b>-11 805 085,66</b>	<b>97 969 732,96</b>	
Total frais inclus						<b>97 969 732,96</b>

## 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 31/12/2022
Avances en compte courant	111 621 400,11
Dépôts et cautionnements versés	-
Autres créances immobilisées	-
<b>Total</b>	<b>111 621 400,11</b>

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
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°</b>				
ALTAREA REIT	544	EUROS	68 652,80	0,02%
COVIVIO REIT	3 726	EUROS	206 606,70	0,06%
KLEPIERRE REITS	16 181	EUROS	348 376,93	0,11%
KAUFMAN & BROAD	2 281	EUROS	62 613,45	0,02%
GEICINA ACT	3 527	EUROS	335 594,05	0,10%
NEXITY REIT	3 485	EUROS	90 819,10	0,03%
ARGAN REIT	2 179	EUROS	165 168,20	0,05%
UNIBAIL RODAM REITS	4 644	EUROS	225 837,72	0,07%
CA IMMO ANLAGEN REIT	4 231	EUROS	119 948,85	0,04%
COFINIMMO SICAFI REI	1 680	EUROS	140 616,00	0,04%
AEDIFICA REIT	1 843	EUROS	139 699,40	0,04%
WARAHOUSES DE PAUW	10 079	EUROS	269 109,30	0,08%
TAG IMMOBIL	11 366	EUROS	68 707,47	0,02%
VONOVIA SE REIT	31 297	EUROS	689 159,94	0,21%
INSTONE REAL ESTATE	7 056	EUROS	56 941,92	0,02%
LEG IMMOBILIEN SE	3 438	EUROS	209 236,68	0,06%
MERLIN PROPERTI REIT	20 148	EUROS	176 798,70	0,05%
INMOB COLONIAL	26 573	EUROS	159 703,73	0,05%
ADLER GROUP	9 072	EUROS	12 201,84	0,00%
AROUNDTOWN REIT	47 256	EUROS	103 159,85	0,03%
SHURGARD SELF STORAG	1 503	EUROS	64 403,55	0,02%
WERELDHAVE NV REITS	3 720	EUROS	46 425,60	0,01%
Néant				
<b>Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°</b>				
Néant				0,00%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>105 368 548,98</b>	<b>32,68%</b>
<b>Dépôts</b>				
Néant				0,00%
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
Néant				
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>				
Néant				
<b>Titres de créances</b>				
Néant				0,00%
<b>Organisme de placement collectif en valeurs mobilières</b>				
OFI INV ISR MON CT C	14 406	EUROS	31 888 113,18	9,89%
OFI INV ISR MON I	23 808	EUROS	24 180 357,12	7,50%
OFI INV ISR CRD BD I	22 646	EUROS	28 437 488,04	8,82%
OFI INV ISR VAL AR	952	EUROS	11 939 765,04	3,70%
OFI INV ISR HY EUR I	87 685	EUROS	8 922 825,60	2,77%
<b>Opérations temporaires de titres</b>				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
<b>Instruments financiers à terme</b>				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>105 368 548,98</b>	<b>32,68%</b>
Rappel de l'actif net			322 463 851,53	

## 3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2022
<b>Créances locataires</b>	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
<b>Total</b>	-

Evolution des dépréciations	Début exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Fin Exercice 31/12/2022
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	3 815,53	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	648,09	648,09
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>4 463,62</b>	<b>648,09</b>

## 3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	408 559,20700	42 898 167,93	-
Rachats réalisées	72 338	7 500 000,00	-
<b>Montants nets</b>	<b>336 221,24400</b>	<b>35 398 167,93000</b>	-

<sup>1</sup> Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Capital souscrit appelé	290 231 449,55	236 781 088,39
Capital souscrit non appelé	-	-
<b>Capital souscrit</b>	<b>290 231 449,55</b>	<b>236 781 088,39</b>

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100,00%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2022
Capital	318 245 059,52
Report des plus-values nettes	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	4 381 068,71
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	20 004,77
Résultat de l'exercice	-225 446,13
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	43 164,66
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>322 463 851,53</b>

## 3.6. Dettes

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-
<b>Total des comptes courants d'actionnaires</b>	1 052 901,85
<b>Total dépôts de garantie reçus</b>	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	871 854,77
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-
Etat et autres collectivités	-
Autres créditeurs	1 894 730,43
Produits constatés d'avance	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>2 766 585,20</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>2 766 585,20</b>

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2022
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 <sup>1</sup> au bilan	Valeur actuelle <sup>2</sup>	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

<sup>1</sup> Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

<sup>2</sup> Valeur actualisée au taux actuel du marché.

## 3.7. Détail des provisions

Provisions constituées	Début exercice 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Fin exercice 31/12/2022
Néant	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

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

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
<i>Dividendes des filiales</i>		973 998,70
<i>Dividendes sur Actions CE ou avec convention</i>		265 525,27
<i>Retenue à la Source sur Actions CE ou avec convention</i>		-58 895,75
<i>Dividendes sur Actions Françaises ou avec convention</i>		84 352,44
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
<i>Intérêts sur comptes courants</i>		3 657 886,67
	...	
<b>Total</b>		<b>4 922 867,33</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
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		-
<b>Total</b>		<b>-</b>

## 3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits sur opérations financières</b>	
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>	301 979,50
Autres produits financiers	
<i>Intérêts bancaires créditeurs</i>	15 476,12
<i>Autres produits financiers divers</i>	20,32
<b>Total</b>	<b>317 475,94</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres Charges financières	
<i>Intérêts bancaires débiteurs</i>	-22 933,58
<b>Total</b>	<b>-22 933,58</b>

## 3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Autres produits</b>	
Autres produits	-
<b>Total</b>	<b>-</b>
<b>Autres charges</b>	
	-
<b>Total</b>	<b>-</b>

### 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 2 805 569.95 € TTC :

dont 2 362 539.54 € de commission de gestion pour la part A soit 0.78 % de l'actif net moyen part A

dont 0.81 euros de commission de gestion pour la part B soit 0.75 % de l'actif net moyen part B

dont 443 029.60 euros de commission de gestion pour la part F soit 1.62 % 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 98 949.77 € TTC :

dont 122 877.05 € de frais pour la part A soit 0.04 % 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 -23 927.28 € de frais pour la part F soit -0.09 % 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 12 960.00 € TTC.

L'actif net moyen total s'élève à :

303 920 110.14 euros pour la part A

107.81 euros pour la part B

27 342 614.24 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	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-
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°	162 138,79	-1 706 399,59	-1 544 260,80
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>162 138,79</b>	<b>-1 706 399,59</b>	<b>-1 544 260,80</b>
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	<b>162 138,79</b>	<b>-1 706 399,59</b>	<b>-1 544 260,80</b>
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>915 078,97</b>	<b>-1 897 154,27</b>	<b>-982 075,30</b>
<b>Total</b>	<b>1 077 217,76</b>	<b>-3 603 553,86</b>	<b>-2 526 336,10</b>

### 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
<b>Engagements reçus</b>	
Néant	-
<b>Engagements donnés</b>	
Néant	-
<b>Engagements réciproques</b>	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

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



## 3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	2 300 889,97	2 663 139,59
Régularisation du résultat net	10 258,97	135 449,93
Résultat sur cessions d'actifs	-2 526 336,10	210 350,91
Régularisation des cessions d'actifs	32 905,69	2 068,67
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>-182 281,47</b>	<b>3 011 009,10</b>
Report des résultats nets	4 381 068,71	2 298 386,22
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	20 004,77	218 092,78
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>4 401 073,48</b>	<b>2 516 479,00</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>4 218 792,01</b>	<b>5 527 488,10</b>
Distribution	*	1 457 570,84
Report des résultats nets antérieurs	*	4 381 068,71
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>5 838 639,55</b>

\* 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 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	2 273 816,91	2 682 823,76
Régularisation du résultat net	-6 061,22	151 060,49
Résultat sur cessions d'actifs	-2 288 967,52	201 291,37
Régularisation des cessions d'actifs	39 452,17	518,07
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>18 240,34</b>	<b>3 035 693,69</b>
Report des résultats nets	4 378 589,56	2 277 651,14
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	19 521,73	212 787,09
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>4 398 111,29</b>	<b>2 490 438,23</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>4 416 351,63</b>	<b>5 526 131,92</b>
Distribution	*	1 457 570,34
Report des résultats nets antérieurs	*	4 378 589,56
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>5 836 159,90</b>

\* 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 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	1,00	1,05
Régularisation du résultat net	0,58	-
Résultat sur cessions d'actifs	-1,21	0,09
Régularisation des cessions d'actifs	-0,30	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>0,07</b>	<b>1,14</b>
Report des résultats nets	1,95	1,28
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	1,95	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>3,90</b>	<b>1,28</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>3,97</b>	<b>2,42</b>
Distribution	*	0,50
Report des résultats nets antérieurs	*	1,95
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>2,45</b>

\* 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 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	27 072,06	-19 685,22
Régularisation du résultat net	16 319,61	-15 610,56
Résultat sur cessions d'actifs	-237 367,37	9 059,45
Régularisation des cessions d'actifs	-6 546,18	1 550,60
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>-200 521,88</b>	<b>-24 685,73</b>
Report des résultats nets	2 477,20	20 733,80
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	481,09	5 305,69
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>2 958,29</b>	<b>26 039,49</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>-197 563,59</b>	<b>1 353,76</b>
Distribution	*	-
Report des résultats nets antérieurs	*	2 477,20
Report des plus-values nettes	*	-
Incorporation au capital	*	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>2 477,20</b>

\* 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"	-	-	-	-	-	-
<b>Total - Acomptes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actif net</b>				
Part A	EUR	290 980 473,24	290 962 177,77	224 808 993,09
Part B	EUR	198,74	105,41	98,60
Part F	EUR	31 483 179,55	15 302 860,74	8 936 203,69
<b>Nombre Parts en circulation</b>				
Part A	EUR	2 928 137,74010	2 760 282,49610	2 279 920,88390
Part B	EUR	2,00000	1,00000	1,00000
Part F	EUR	310 396,00000	142 031,00000	87 889,00000
<b>Valeur liquidative</b>				
Part A	EUR	99,37	105,41	98,60
Part B	EUR	99,37	105,41	98,60
Part F	EUR	101,42	107,74	101,67
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>				
Part A	EUR	*	0,50	0,45
Part B	EUR	*	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

Filliales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI CARPE DIEM	20 130 762				
SCI ATRIUM	43 135 573				
SAS WADDINXVEEN	12 672 601				
SAS WAALWIJK	7 073 864				
SAS POLYMER	6 161 108				
SAS VALBY	8 795 823				
<b>Total</b>	<b>97 969 733</b>				

**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 2022)**



## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés  
**OPCI OFI Invest ISR Experimmo**  
24-26 RUE DE LA PÉPINIÈRE  
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'ASSEMBLEE GENERALE**

---

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 28 avril 2023

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](http://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, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.



# VI. ANNEXE

## Règlement Disclosure Informations périodiques

[www.ofi-invest.com](http://www.ofi-invest.com)

Ofi Invest Real Estate SGP

14, rue Roquépine  
75008 Paris – France

Tél. : +33 (0)1 40 68 17 17  
Fax : +33 (0)1 40 68 17 18

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 252 122 euros  
RCS Paris 824 539 407

Agrément n° GP-17000003

## VI. ANNEXE – REGLEMENT DISCLOSURE – INFORMATIONS PERIODIQUES

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 bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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 ?** [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]

**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/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_% d'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

ayant un objectif environnemental 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**

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 n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



**Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier 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 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 21 critères :

- Environnemental : Performance énergétique, Performance environnementale, Énergies renouvelables - ex situ, Fluides frigorigènes, Biodiversité, Eau -équipements hydro-économiques, Déchets – tri, Mobilité douce, Bornes de recharges pour véhicules électriques.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit

- Social : Proximité aux transports en commun, Espaces de détente, Confort thermique, Services, Sécurité, Accessibilité
- Gouvernance : Relations locataires, Relations prestataires, Résilience au changement climatique, Sensibilisation des locataires, Certification ou label, Transparence ESG

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 sur la poche immobilière est de 63/100 à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score correspond à l'année civile N-1 par rapport à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score était de 59/100 sur la période précédente. A noter, la note seuil du « Best-In-Class » est de 68/100. Ce score est propre à la méthodologie interne appliquée au produit financier et ne peut pas être comparé à d'autres produits financiers.

Parmi les critères ESG analysés sur la poche financière, peuvent être cités :

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

Le résultat de la note ESG du produit financier sur la poche liquide est de 8,55/10 à la date de clôture de ce rapport de gestion. Ce score était de 7,38/10 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 :

- Environnemental :
  - Performance énergétique, 96 kWh/m<sup>2</sup>.an
  - Performance environnementale, 17 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an
  - Biodiversité, 70 % des actifs en valeur avec un CBS > 0
  - Eau -équipements hydro-économiques, 100 % 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 recharge 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, 35 % des actifs en valeur disposant de services liés à la santé ou au bien-être sur site ou à proximité immédiate
- Gouvernance :
  - Relations prestataires, 14 % des actifs en valeur couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
  - Certification ou label, 58 % des actifs en valeur a obtenu une certification ou un label environnemental

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, 93,1 tonnes d'équivalent CO2 par million de USD de chiffre d'affaires
- Social :
  - Part des employés représentés par une convention collective, 74,7 % des employés sont représentés par une convention collective parmi les sociétés du portefeuille
- Gouvernance :
  - Indépendance du Conseil d'Administration, 89,4 % 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 ?**

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

- Environnemental :
  - Performance énergétique, 96 kWh/m<sup>2</sup>.an
  - Performance environnementale, 17 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an
  - Biodiversité, 70 % des actifs en valeur avec un CBS > 0
  - Eau -équipements hydro-économes, 100 % des actifs en valeur avec plus de 40% d'installation hydro économes
  - 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 recharges 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, 38 % des actifs en valeur disposant de services liés à la santé ou au bien-être sur site ou à proximité immédiate
- Gouvernance :
  - Relations prestataires, 16 % des actifs en valeur couvert par des contrats avec les prestataires de services intégrant des clauses relatives à l'ESG
  - Certification ou label, 59 % 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 précédentes sont les suivants :

- Environnemental :
  - Intensité carbone, 80,4 tonnes d'équivalent CO2 par million de USD de chiffre d'affaires
- Social :
  - Part des employés représentés par une convention collective, 80,6 % des employés sont représentés par une convention collective parmi les sociétés du portefeuille
- Gouvernance :
  - Indépendance du Conseil d'Administration, 84,9 % 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 effectués y ont-ils contribué ?**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

● **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 ?**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

— **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

— **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 :**

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissement 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.

**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.



**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 qui seront 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 - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Consommation d'énergie - Intensité de consommation d'énergie : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

A la date de clôture de ce rapport de gestion, le reporting des indicateurs PAI n'est pas encore disponible.

Pour la poche financière :

Indicateurs environnementaux :

1. Emission de gaz à effet de serre (scopes 1, 2, 3)
2. Empreinte carbone
3. Intensité carbone des émetteurs en portefeuille
4. Exposition au secteur des énergies fossiles
5. Part de la consommation et de production d'énergie non renouvelable
6. Intensité de la consommation énergétique par secteurs très émissifs
7. Part des investissements dans des activités impactant négativement la biodiversité
8. Rejets de polluants dans l'eau
9. Déchets dangereux et radioactifs

Indicateurs sociaux, relatifs aux employés, au respect des droits humains, à la lutte contre la corruption :

10. Part des émetteurs concernés par une violation des principes du Pacte Mondial de l'ONU et des principes directeurs de l'OCDE
11. Part des émetteurs concernés par une insuffisance des processus et des mécanismes de contrôles du respect des principes du Pacte Mondial et des principes directeurs de l'OCDE
12. Ecart de rémunération non-ajustés entre hommes et femmes
13. Diversité des conseils d'administration (ratio hommes / femmes)
14. Part des investissements liés au secteur des armements controversés (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et biologiques)

Indicateurs spécifiques pour les émetteurs souverains :

15. Intensité carbone
16. Pays concernés par des violations de droits sociaux

Indicateurs spécifiques pour les investissements dans l'immobilier :

17. Part des actifs engagés dans des activités liées aux combustibles fossiles

Part des actifs à faible efficacité énergétique

A la date de clôture de ce rapport de gestion, le reporting des indicateurs PAI n'est pas encore disponible.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
WADDINXVEEN	Acquisition et propriété	17%	Pays-Bas

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir au 31/12 de l'année de clôture de ce rapport

ATRIUM  
POLYMER  
CARPE DIEM  
SKELMOSEVEJ  
WAALWIJK

<i>Acquisition et propriété</i>	13%	France
<i>Acquisition et propriété</i>	12%	Pays-Bas
<i>Acquisition et propriété</i>	9%	France
<i>Acquisition et propriété</i>	8%	Danemark
<i>Acquisition et propriété</i>	7%	Pays-Bas



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

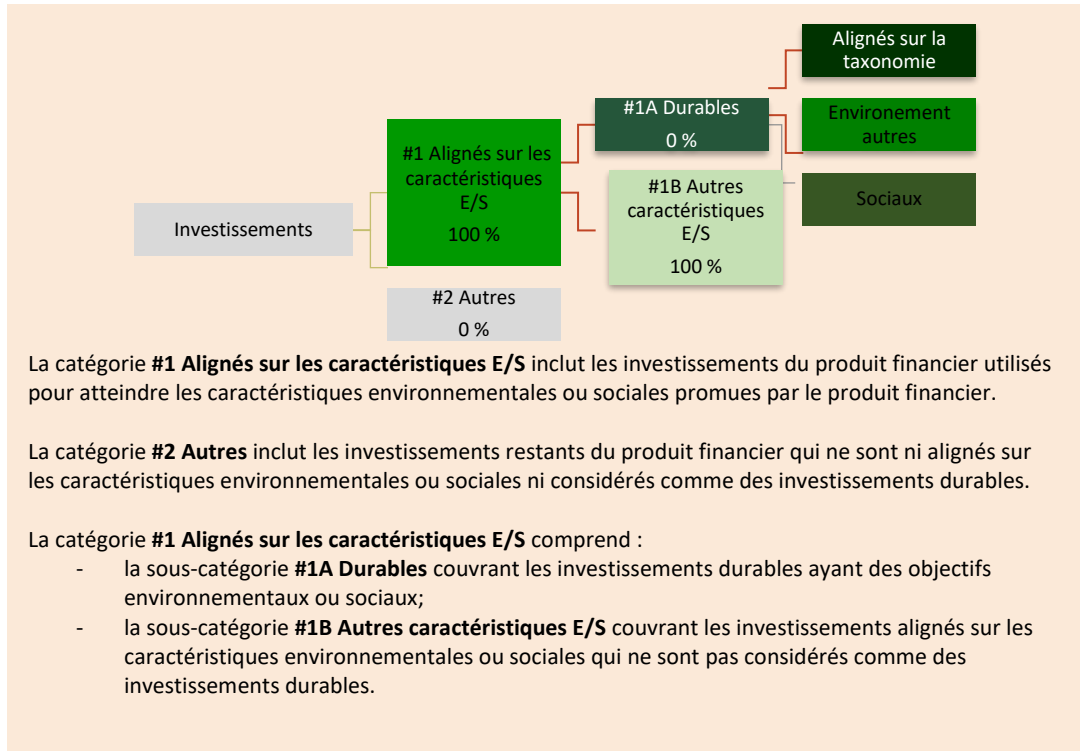
### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

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

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 qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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.



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

Sur la poche immobilière, 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 investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

Oui :

Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

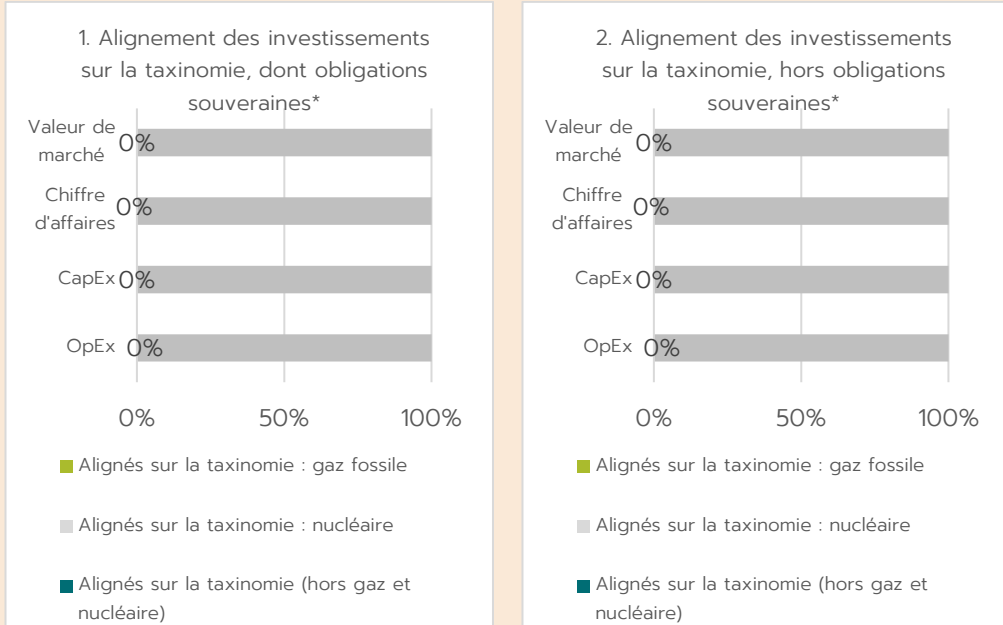
Non

<sup>1</sup> 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 le changement climatique (« 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) 2022/121 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel 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.

**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.

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

Le produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable.

La SPPICAV 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 SPPICAV avec le Règlement Taxonomie n'a pas encore été évalué.

S'agissant d'une réglementation récente, les définitions et caractéristiques de calcul d'alignement ne sont pas encore suffisamment précises pour prendre un engagement pour le produit financier.

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

Le produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable.

La SPPICAV 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 SPPICAV avec le Règlement Taxonomie n'a pas encore été évalué.

S'agissant d'une réglementation récente, les définitions et caractéristiques de calcul d'alignement ne sont pas encore suffisamment précises pour prendre un engagement pour le produit financier.



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

Le produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable.

La SPPICAV 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 SPPICAV avec le Règlement Taxonomie n'a pas encore été évalué.

S'agissant d'une réglementation récente, les définitions et caractéristiques de calcul d'alignement ne sont pas encore suffisamment précises pour prendre un engagement pour le produit financier

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.



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

Le produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable.



## 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 ?

Sur la poche immobilière, 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 cédé prochainement ou qui sont rentrés récemment dans le portefeuille, au cours de l'année de l'exercice clos. La poche de liquidité peut également rentrer dans cette catégorie.

Sur la poche financière, 95,6% des investissements sur le dernier exercice ont été alignés sur les caractéristiques E/S.



## 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 diffèrait-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 n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence.

### ● *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, il n'a pas été désigné à ce stade d'indice de référence.

### ● *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 pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

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

### ● *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 référence pertinent sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales que le produit financier promeut.

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

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