

OPCI  
IMMO DIVERSIFICATION ISR

**RAPPORT ANNUEL**

Exercice 2024





# SOMMAIRE

## IMMO DIVERSIFICATION ISR

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable  
au capital initial de 1 000 000 €

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

794 021 949 R.C.S. PARIS

1. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2024.....	5
2. POINT MARCHE IMMOBILIER.....	7
3. POINT MARCHE FINANCIER.....	14
4. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT.....	22
5. PERFORMANCES DE L'OPCI.....	24
6. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI.....	27
7. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI.....	28
8. GESTION DES ACTIFS.....	31
9. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION.....	37
10. RAPPORT PERIODIQUE SFDR ET ANNEXE « DECLARATION PAI ».....	42
11. RAPPORT LOI ENERGETIQUE CLIMAT (LEC).....	69
12. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX.....	76
13. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2024.....	79
14. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2024.....	83
15. ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2023.....	111
16. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023.....	114
17. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPORTS ANNUELS.....	138
18. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	142
18. TEXTE DES RESOLUTION PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 MAI 2025.....	145

*Les informations données dans le cadre de la présente réunion sont strictement confidentielles et ne doivent, à ce titre, ni être communiquées à des tiers, ni être utilisées à des fins personnelles*

# PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire conformément aux dispositions légales et statutaires afin notamment de soumettre à votre examen et à votre approbation les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de vous rendre compte de l'activité de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR (la « Société ») au cours de cet exercice social.

Nous vous rappelons l'ordre du jour de la présente assemblée :

*De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :*

1. Lecture des rapports de gestion du Conseil d'Administration et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux administrateurs ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
3. Incorporation du report à nouveau des actions A, B, C, D, E et F au capital ;
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
5. Quitus à la société de gestion ;
6. Pouvoirs pour les formalités ;

*De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :*

7. Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 ;
8. Modification de l'article 26 des statuts en vue de modifier le délai de réception des formulaires de vote par correspondance.

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- L'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Le présent rapport de gestion du conseil d'administration ;
- Les rapports général et spécial du commissaire aux comptes ;
- Le texte des résolutions soumises à votre approbation ; et
- La liste des administrateurs

# 1. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2024

**739 205 756,95 € ACTIF NET REEVALUE**

(en baisse de 15,19% par rapport à l'exercice 2023)

**438 358 440,71 € VALEUR VENALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

(en baisse de 10,36% à périmètre constant par rapport à l'exercice 2023)

**-4,06% PERFORMANCE 2024**

**43 NOMBRE D'IMMEUBLES**

**117 NOMBRE DE BAUX**

**129 268 m<sup>2</sup> SURFACE**

**93,77% TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

## L'OPCI

IMMO DIVERSIFICATION ISR est un OPCI ouvert aux investisseurs non professionnels, agréé par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 30 avril 2013 sous le numéro SPI 20130009. Il a été créé le 3 juillet 2013 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son jour d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. IMMO DIVERSIFICATION ISR est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR détient :

- Des actifs à caractère immobilier détenus en direct ;
- Des actifs à caractère immobilier détenus en indirect contrôlés via des participations.

La SPPICAV détient 3 participations.

Le patrimoine d'IMMO DIVERSIFICATION ISR est réparti sur 43 sites pour une superficie totale de 129 268 m<sup>2</sup>. En valeur vénale, il est composé de murs de bureaux à hauteur de 48%, de commerces à hauteur de 30%, d'hôtels de tourisme à hauteur de 13%, de résidences avec services à hauteur de 7% et d'actifs résidentiels classiques à hauteur de 2% et est localisé à 43% en province, 14% à Paris et 43% en Ile-de-France.

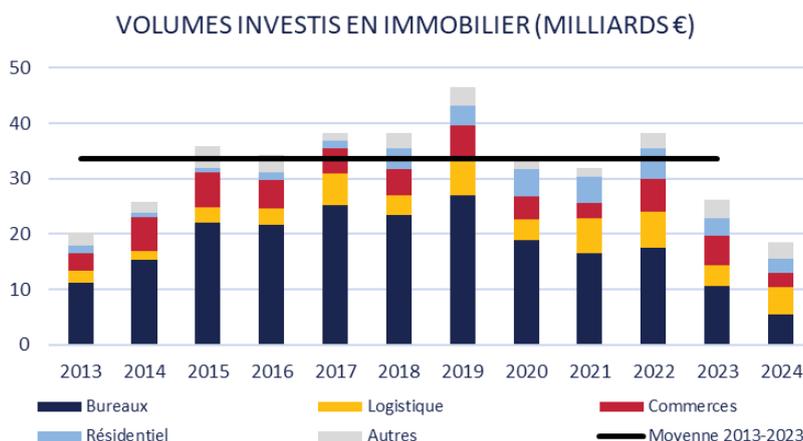
# RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

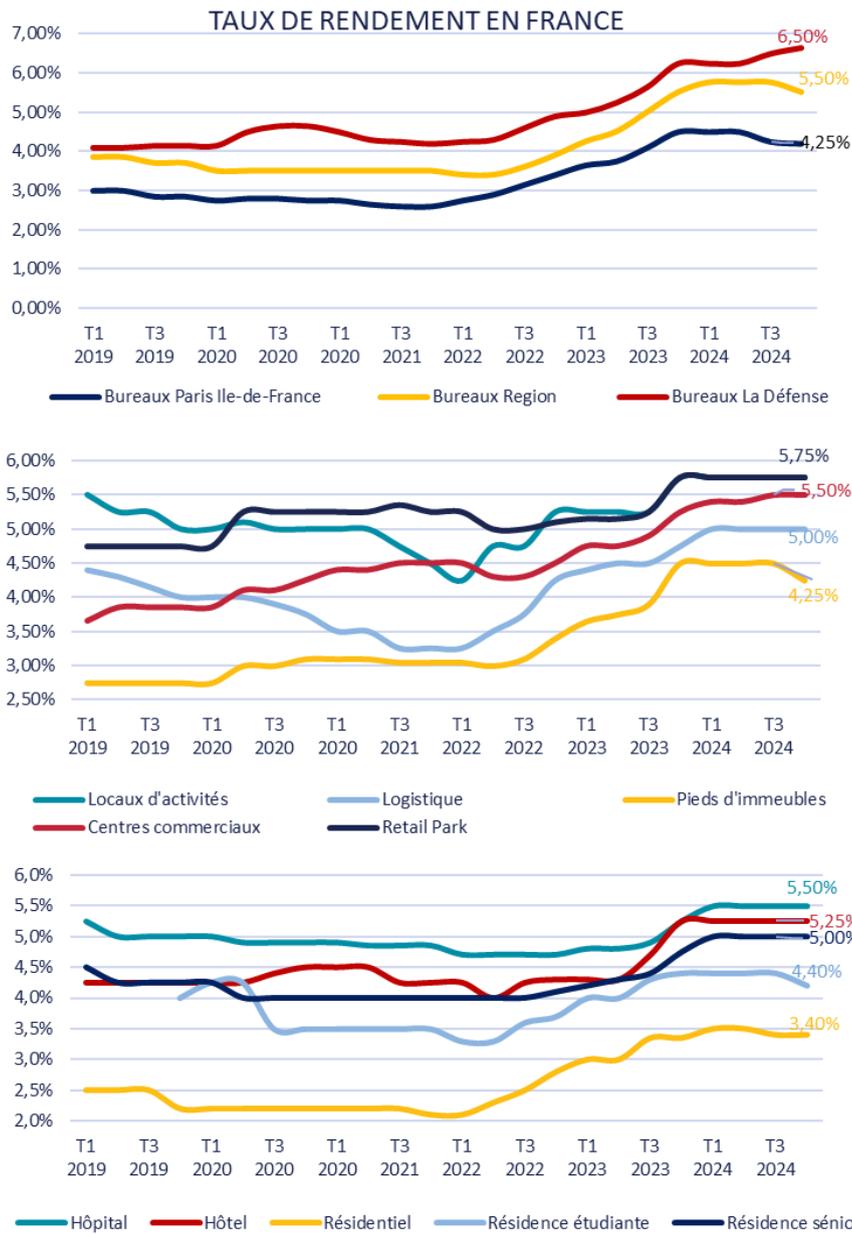
## 2. POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### FRANCE

#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- L'investissement en immobilier d'entreprise (y compris résidentiel institutionnel) au 4ème trimestre 2024 a cumulé 5,29 Mds€, en rebond de +33% par rapport au trimestre précédent (3,97 Mds€) mais en baisse de -24% par rapport à la même période l'année dernière.
- Sur l'ensemble de l'année, 2024 totalise ainsi 18,5Mds€, en baisse de -30% par rapport à 2023.
- La baisse est notamment sensible en bureaux (-49%), en commerces (-52%) et en résidentiel (-15%).
- Les volumes investis en logistique sont quant à eux en hausse de +36% sur un an par rapport à 2023.
- Les taux de rendement prime au 4ème trimestre 2024 sont demeurés stables sur les différentes classes d'actifs, après la forte correction générale depuis 2022.
- Les taux de rendement prime en bureaux en régions se sont même compressés de -25 pdb et légèrement de -5 pdb pour le prime parisien. En revanche, ils ont continué d'augmenter en périphérie parisienne comme à la Défense (+15 pdb).
- Les taux de rendement prime au 4ème trimestre 2024 se sont également stabilisés à 5,75% en locaux d'activités et en retail parks, et à 5% en logistique.
- Ils ont baissé de -25 pdb en pieds d'immeubles parisiens pour atteindre 4,25% et sont restés stables en centres commerciaux.
- Les établissements médicalisés, les résidences seniors, les résidences et résidences étudiantes au 4ème trimestre 2024 se stabilisent à 5,5%, 5%, 3,4% et 4,4% respectivement.

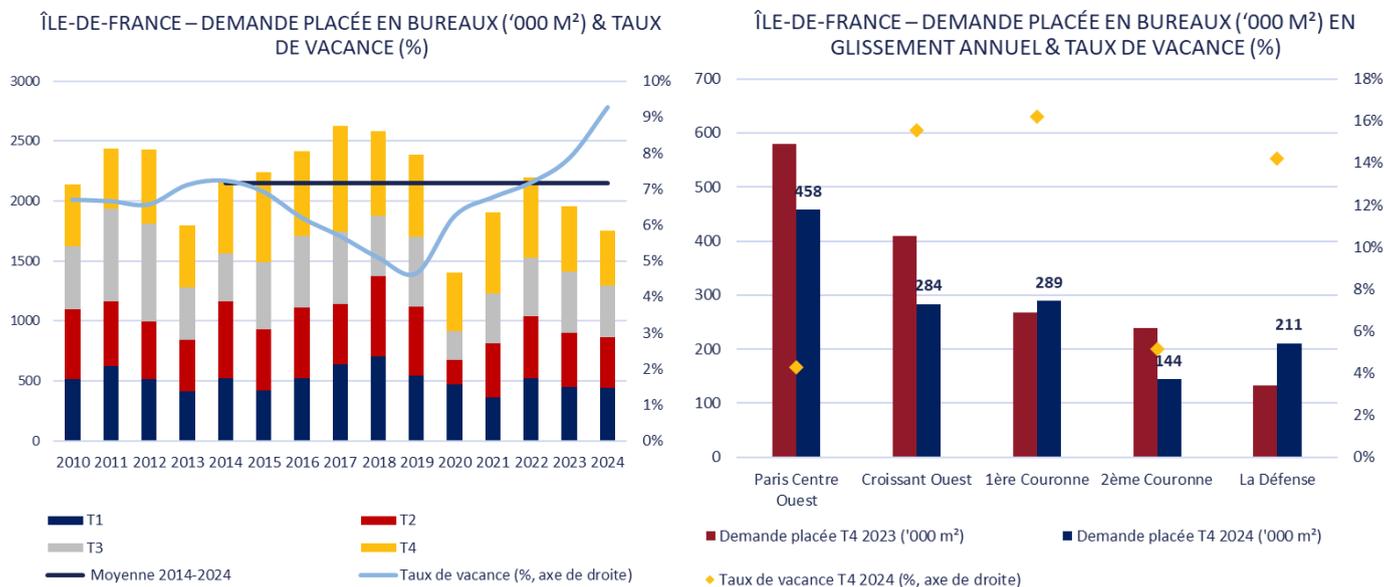




Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

# MARCHÉ DE BUREAUX

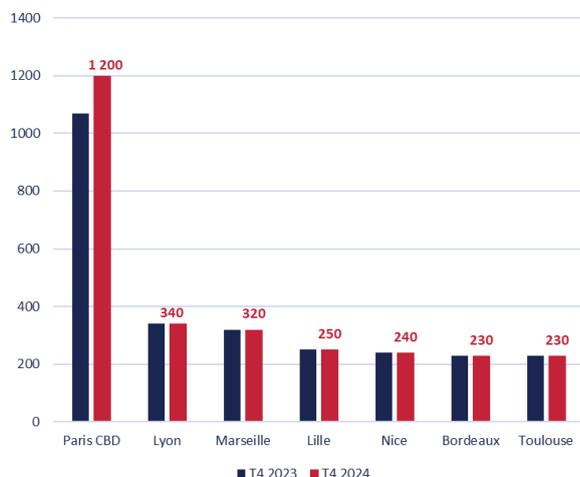
## Ile-de-France



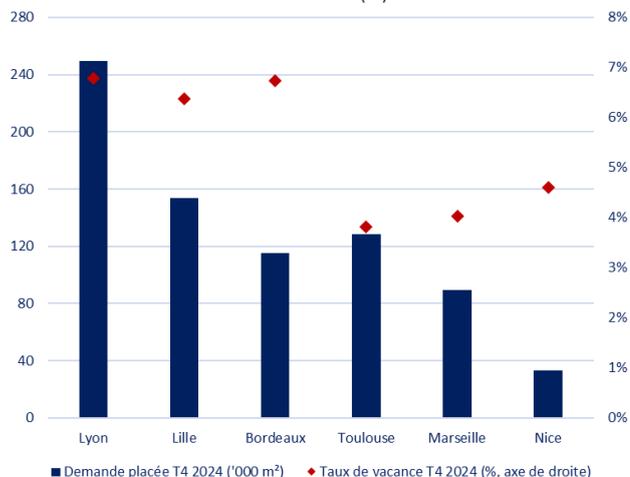
- La demande placée en bureaux en Ile-de-France au 4ème trimestre 2024 a atteint 460 000 m<sup>2</sup> soit une baisse de -16% par rapport au 4ème trimestre 2023.
- Le volume de demande placée annuelle reste une nouvelle fois en dessous des deux millions de m<sup>2</sup>.
- Au 4ème trimestre, les mesures d'accompagnement sont au plus haut à 26,3% en moyenne en Ile-de-France (+0,8 point par rapport au 3ème trimestre 2024).
- La demande placée en 2ème couronne et à Paris Croissant Ouest a connu les baisses les plus sensibles au 4ème trimestre 2024 sur un an (-40% et -31% respectivement).
- La demande placée à La Défense se redresse au 4ème trimestre 2024 sur un an (+60%).
- L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 5,64 millions de m<sup>2</sup> au 4ème trimestre 2024 portant le taux de vacance en Ile-de-France à 9,27%, soit +141 pdb par rapport à fin 2023.
- Le taux de vacance dans Paris intra-muros, bien qu'ayant légèrement augmenté depuis le 2ème trimestre 2024, reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest (4,27%), continuant d'attirer la demande des utilisateurs recherchant une localisation centrale. Il est également relativement limité en seconde couronne (5,15%) du fait de la diminution des développements.
- Le taux de vacance atteint cependant les 15,5% dans le Croissant Ouest (+176 pdb T3/T4) et 14,2% à la Défense (+42 pdb T3/T4), mais surtout 16,2% en première couronne (+65 pdb T3/T4).
- Les loyers prime à Paris intra-muros augmentent de +12% entre le 4ème trimestre 2023 et le 4ème trimestre 2024, atteignant 1 200 €/m<sup>2</sup>/an.
- Cette progression s'explique notamment par la hausse des loyers prime du QCA.
- Le marché des bureaux en Ile-de-France continue d'être ciblé par les investisseurs sur les localisations prime.

## Régions

LOYERS « PRIME » BUREAUX (€/M²/AN)



RÉGIONS – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) & TAUX DE VACANCE (%)

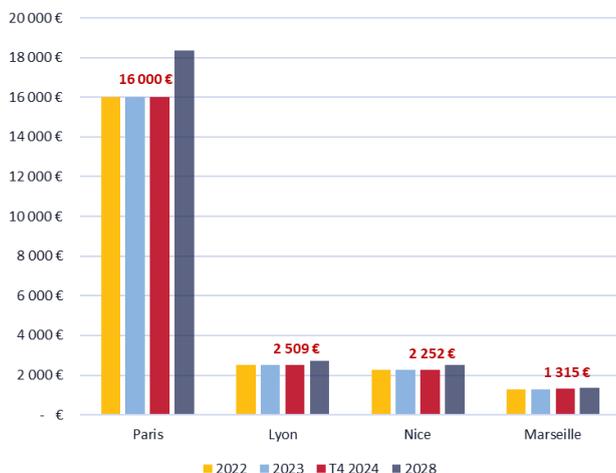


- En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables : 350 €/m²/an à Lyon, 320 €/m²/an à Marseille, 250 €/m²/an à Lille, 240 €/m²/an à Nice, 230 €/m²/an à Bordeaux et 230 €/m²/an à Toulouse.
- La demande placée en bureaux a reculé entre le 4ème trimestre 2023 et le 4ème trimestre 2024, notamment à Toulouse (-14%), à Bordeaux (-30%), à Lille (-21%), et est resté stable à Lyon.
- En revanche, Nice a vu sa demande placée en bureaux augmenter de +20% et Marseille de +42% entre le 4ème trimestre 2023 et le 4ème trimestre 2024, passant de 62 744 m² à 89 267 m², même si le marché reste limité par rapport aux autres métropoles.
- Le taux de vacance en régions reste en moyenne plus modéré qu'en Ile-de-France. Sur les 6 marchés analysés en régions, la vacance moyenne s'établit à environ 5,4%.
- Le marché des bureaux en Ile-de-France continue d'être ciblé par les investisseurs sur les localisations prime.

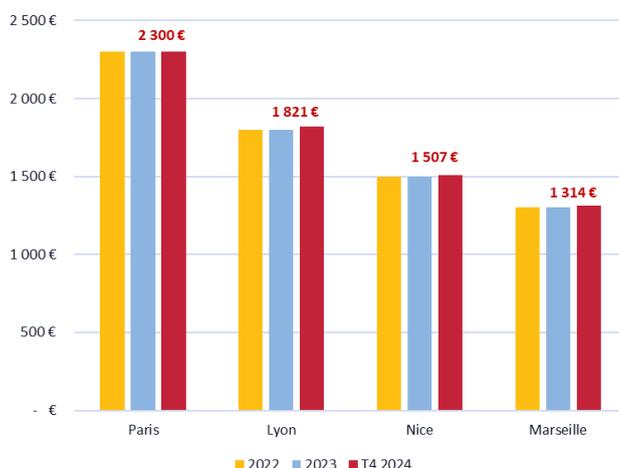
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

## MARCHÉ DES COMMERCES

VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M²/AN) DES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLE EN FRANCE



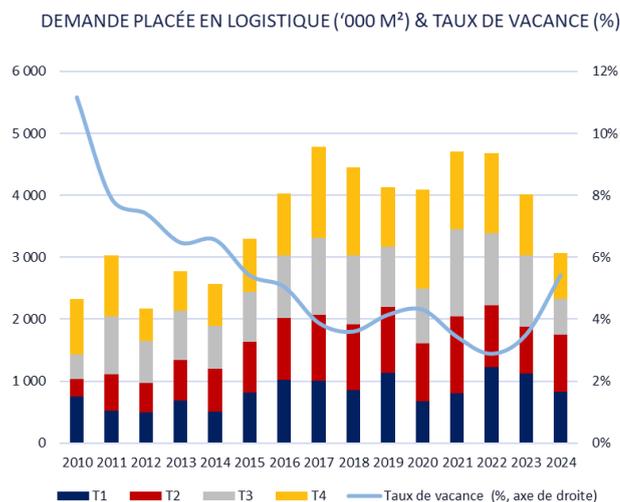
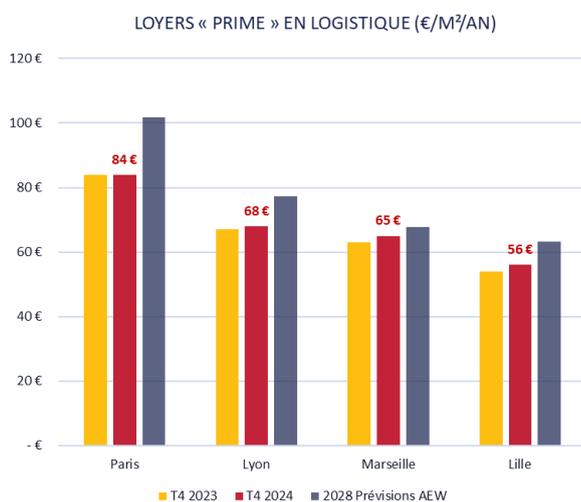
VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M²/AN) DES CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE



- L'inflation est remontée à 2% en glissement annuel au 4ème trimestre 2024 soit 20 pdb de plus par rapport à au 3ème trimestre, avec le rebond saisonnier de l'énergie et des transports.
- L'inflation devrait atteindre en moyenne 1,4% en 2025 et de 1,8% en 2026.
- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) qui avait atteint 6,1% fin 2023 en moyenne sur l'année, a baissé à 3,8 % en 2024. L'indice devrait ensuite se stabiliser autour des 1,8%, à long terme.
- Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles sont restés stables sur un an au 4ème trimestre 2024.
- De même, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de deux ans.
- 464 M€ ont été investis en commerce au 4ème trimestre 2024, portant le montant total investi sur l'ensemble de l'année sur ce segment à près de 2,6 Mds€.
- Les taux de rendement prime en commerces restent stables au 4ème trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, en centres commerciaux (entre 5,50% et 6%) et retail parks (entre 5,75% et 6,25%).
- Sur un an, les taux de rendement pour les commerces de centre-ville sont restés stables en régions et se sont compressés de 25 pdb à Paris. Pour les centres commerciaux, la décompression annuelle se situe entre +25 à 35 pdb.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

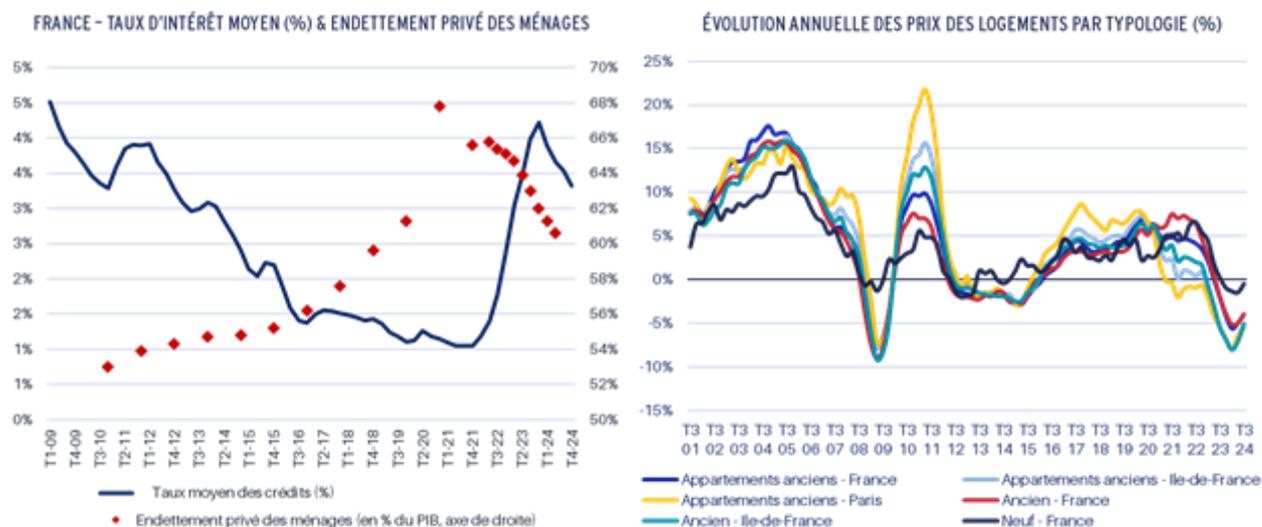
## MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



- En 2024, la demande placée sur le marché de la logistique en France est en baisse de 24% par rapport à 2023, passant de 4 millions de m<sup>2</sup> à 3,1 millions de m<sup>2</sup>.
- L'offre immédiate poursuit sa tendance haussière et s'établit à 3,9 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 4ème trimestre 2024, soit +61% sur un an, portant la vacance à 5,41% au niveau national, avec néanmoins des contrastes entre les régions Rhône Alpes (4,3%), PACA (1,7%) et les Hauts-de-France dépassant les 10% de vacance.
- Les valeurs locatives prime continuent d'être orientées à la hausse en régions, notamment sur les zones périphériques de l'axe national nord-sud, du fait du report de la demande et de la raréfaction des grandes surfaces neuves et de qualité ainsi que du foncier disponible.
- Lille a vu son loyer prime augmenter de +3,7% (56€/m<sup>2</sup>/an), suivi par Marseille de +3,2% (65€/m<sup>2</sup>/an) et Lyon de +1,5% (68€/m<sup>2</sup>/an) entre les quatrième trimestres 2023 et 2024. Quant au loyer prime de Paris il est resté stable sur la même période à 84€/m<sup>2</sup>/an.
- Les facteurs expliquant la hausse des loyers sont, d'une part, la demande qui reste résiliente pour les actifs de qualité, et d'autre part, la rareté de l'offre.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

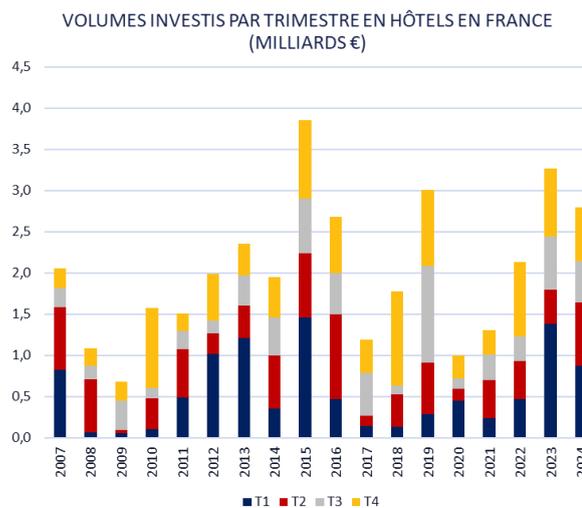
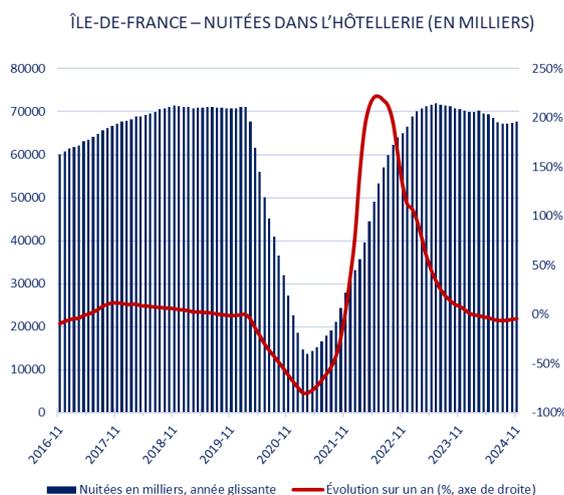
## MARCHÉ RESIDENTIEL



- En décembre 2024, le taux moyen des crédits à l'habitat se situe à 3,32% soit -90 pdb sur un an.
- La BCE a baissé encore ses taux en fin d'année (de 3,25% à 3,00% pour le taux de dépôt) mais reste vigilante sur l'inflation.
- Le taux d'endettement des ménages continue ainsi de diminuer (61,4% au 2ème trimestre) après avoir atteint un point haut en 2020.
- Sur le plan national, les prix de vente médians pour les logements continuent de baisser.
- Au 3ème trimestre 2024, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de -3,9% par rapport au 3ème trimestre 2023, et ceux des logements neufs de -0,5%.
- En Ile-de-France, les prix des logements anciens ont également diminué au 3ème trimestre 2024 (-5,2% par rapport au T2 2023) en raison principalement du recul des prix des appartements à Paris de -5,6%.
- Bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi en résidentiel en 2024 est en baisse de -20% par rapport à 2023, passant de 3 Mds€ à 2,4 Mds€.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ DE L'HOTELLERIE



- La dynamique en début d'année 2024 a tardé à trouver de l'élan sur le secteur de l'hôtellerie et cette tendance s'est prolongée le reste de l'année.
- Les volumes d'investissement en hôtellerie en 2024 sont en baisse de -14% par rapport à 2023, passant de 3,3 Mds€ à 2,8 Mds€.
- À noter néanmoins qu'ils dépassent la moyenne 2013-2023 qui est de 2,2 Mds€ sur un an.
- Sur le plan de la fréquentation, le nombre de nuitées en Ile-de-France sur les mois d'octobre et de novembre 2024, est en baisse de respectivement -4,7% et -4,2%.
- Le marché de l'hôtellerie n'a pas entièrement bénéficié d'effet positif des jeux même si la saison d'été 2024 reste sur un niveau de fréquentation très élevé.
- Les taux de rendement prime pour l'hôtellerie sont restés stables au 4ème trimestre 2024 à 5,25% avec un intérêt croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

# 3. POINT MARCHE FINANCIER

## ECONOMIE ET MARCHES

Les marchés européens clôturent l'année 2024 en hausse, avec le STOXX 600 qui affiche une performance de +6.0%. Le rallye haussier du début d'année, porté par les espoirs d'un cycle de baisses de taux marqué et par de bonnes publications de résultats annuels (2023) et T1 2024, a été compensé par des inquiétudes économiques, politiques et géopolitiques qui se sont accentuées au cours du second semestre : La crise politique en France et en Allemagne, l'élection de Donald Trump accompagnée de menaces de droits de douane, l'extension de la guerre au Moyen-Orient, l'escalade internationale de la guerre en Ukraine, une détérioration de l'activité économique européenne ou encore la faible consommation chinoise ont pesé sur le sentiment des investisseurs européens. Le CAC (-2.15%) est l'indice qui a le plus souffert parmi les grandes places économiques européennes, impacté par l'augmentation de l'instabilité politique française, mais aussi par sa dominante sectorielle du Luxe qui a été fortement pénalisée par le ralentissement de la consommation chinoise. Aux États-Unis, l'année boursière a été à l'opposé de celle de l'Europe, avec des records sur les principaux indices américains (S&P 500 : +23.3% ; Nasdaq : +24.9%).

### INDICES (hors dividendes)

Indices clot. 31/12/2024	Cours (points)	Var YTD (%)	Var 1 m (%)	Var 3m (%)	Var 6m (%)
MSCI World	3707,8	17,0	-2,7	-0,4	5,6
MSCI Europe	169,9	5,8	-0,5	-3,0	-1,1
MSCI Euro	1570,8	6,3	1,5	-2,6	-0,2
MSCI Emergings	1075,5	5,1	-0,3	-8,1	-1,0
MSCI EM Latam	1852,6	-30,4	-7,3	-17,2	-15,0
EUROSTOXX 50	4896,0	8,3	1,9	-2,1	0,0
S&P 500	5881,6	23,3	-2,5	2,1	7,7
Japon NIKKEI	39894,5	19,2	4,4	5,2	0,8
China Shanghai	3351,8	12,7	0,8	0,5	13,0

Source: Bloomberg

Indices clot. 31/12/2024	Cours (points)	Var YTD (%)	Var 1 m (%)	Var 3m (%)	Var 6m (%)
STOXX 600	507,6	6,0	-0,5	-2,9	-0,7
CAC 40	7380,7	-2,2	2,0	-3,3	-1,3
SBF 120	5591,7	-2,5	1,9	-3,3	-1,1
SBF 250	5469,9	-2,5	1,9	-3,3	-1,1
DAX	19909,1	18,8	1,4	3,0	9,2
FTSE all	4467,8	5,6	-1,3	-1,0	0,4
IBEX	11595,0	14,8	-0,4	-2,4	6,0
MIB	34186,2	12,6	2,3	0,2	3,1
SMI	11600,9	4,2	-1,4	-4,7	-3,3

Source SG

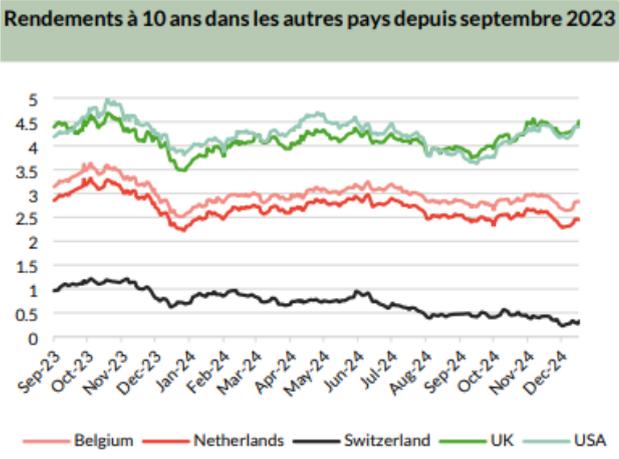
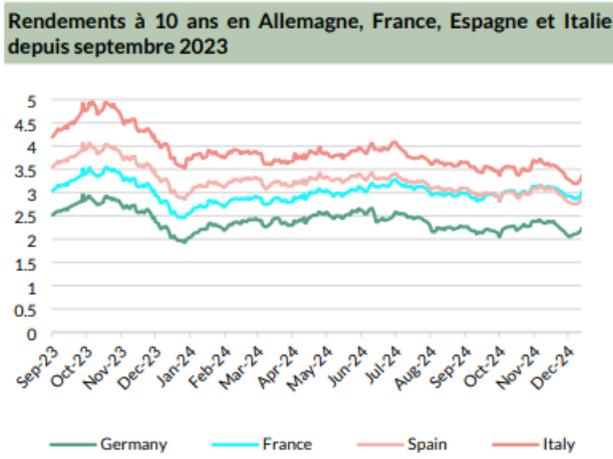
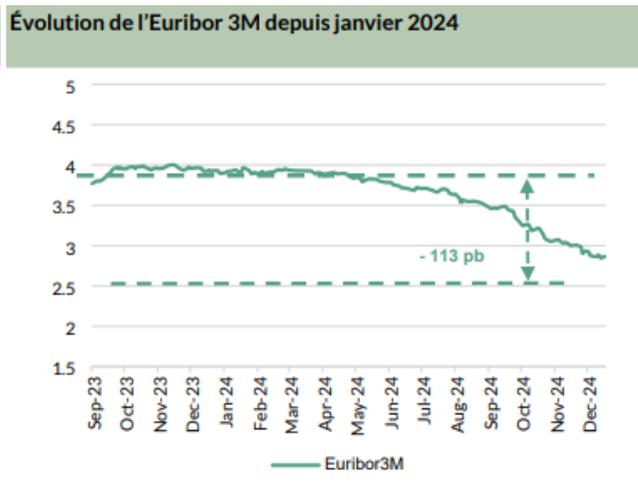
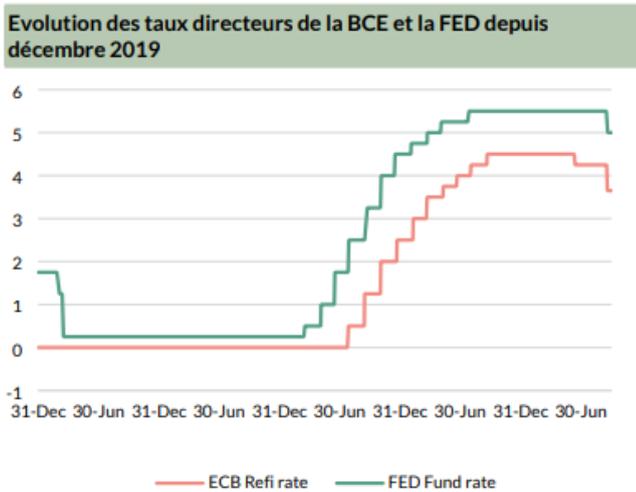
### FOCUS MONDE : STOXX 600 vs S&P 500



Les investisseurs ont dans un premier temps anticipé un cycle de baisses de taux, qui a pris plus de temps à se déclencher que prévu, sans que cela n'inquiète particulièrement les investisseurs, car les données de l'activité économique américaine sont restées très solides (PIB T2 : 3 % sur un an, PIB T3 : 3,1 % sur un an). L'élection de Donald Trump a ensuite soutenu les marchés américains, plus particulièrement les secteurs de la technologie et de la finance, grâce aux potentielles mesures que Donald Trump pourrait instaurer dès janvier, telles que des dérèglementations importantes et une baisse d'imposition des sociétés.

Les banques centrales, ont globalement assoupli leurs politiques monétaires au cours de l'année, avec des baisses plus ou moins importantes en fonction des régions et de leur progression dans la réduction de l'inflation, ainsi que de leurs problématiques internes. La BCE a baissé ses taux de - 100pdb en 2024 (à 3%), soutenue par une baisse de l'inflation plus

marquée que prévu et par une croissance plus faible qu'attendue. Christine Lagarde a estimé que de nouvelles baisses de taux sont à prévoir pour 2025 si l'inflation se stabilise au niveau des 2%, afin de soutenir la croissance. La FED, quant à elle, n'a déclenché son cycle de baisses de taux qu'en septembre, avec une baisse de -50pb, en raison d'une inflation plus résiliente que prévu et de solides chiffres économiques. La Fed a ensuite abaissé ses taux de -25pb lors des deux dernières réunions de l'année, portant le total à -100pb en 2024 (4.25-4.50%). Bien que des baisses de taux aient eu lieu lors des trois dernières réunions, Jérôme Powell s'est montré plus prudent quant à de nouvelles baisses de taux en 2025, révisant ses prévisions à la baisse pour ne prévoir plus que 2 baisses de taux en 2025 au lieu de 4 précédemment. La BOE a été plus modérée en abaissant ses taux de seulement -50pb (à 4.75%), alors que les craintes d'une remontée de l'inflation due à l'annonce du budget du nouveau gouvernement subsistaient. En Asie, la BOJ a relevé ses taux d'intérêt pour la première fois depuis 17 ans, en augmentant de +35pb pour atteindre 0.25% en 2024. La PBOC (Banque centrale chinoise) a annoncé de nombreux plans pour stimuler la croissance et soutenir le marché immobilier, dont l'abaissement de ses taux préférentiels de prêt à 3.1%, soit une baisse totale de -35pb sur l'année.



Sur le plan économique, la désinflation se poursuit dans la zone euro, passant de +2.6% en janvier à +1.7% en septembre, avant de légèrement rebondir à +2.2% en novembre. Cette baisse est principalement attribuable à la diminution des prix de l'énergie et à l'inflation des services. En revanche, les signaux sont plus négatifs du côté de la croissance, avec un PMI composite qui a commencé l'année en zone de contraction (47.9 en janvier) et qui a fini l'année dans cette même zone de contraction (49.5 en décembre), montrant ainsi une certaine fragilité de l'économie. Bien que le PIB ait légèrement augmenté entre le T4 2023 (+0.1% sur un an) et le T3 2024 (+0.9% sur un an), il reste à des niveaux très faibles. Aux USA, l'inflation a baissé plus modérément, passant de +3.1% sur un an en janvier à +2.7% en novembre. Le PCE, indice préféré de la Fed, est quant à lui resté stable entre janvier et novembre à + 2.4%. D'un point de vue de l'activité économique, le PIB et le PMI

composite ont nettement augmenté sur l'année, renforçant la confiance des investisseurs dans la première économie mondiale. Enfin, du côté de l'Asie, la Chine a dévoilé de nombreuses mesures pour relancer son marché immobilier et soutenir la croissance, dans le but d'atteindre son objectif de +5% de PIB en 2024. Pour l'instant, les données économiques se sont légèrement détériorées, le PIB atteignant +4.6% sur un an au T3, contre +5.3% au T1. En revanche, la déflation observée jusqu'en janvier s'est arrêtée pour laisser place à une inflation de +0.2% sur un an en novembre.

## LE SECTEUR IMMOBILIER

Le secteur Immobilier en 2024 : finalement une sous-performance sur l'année à cause du dernier trimestre avec des niveaux de taux en fin d'année supérieurs aux attentes de janvier.

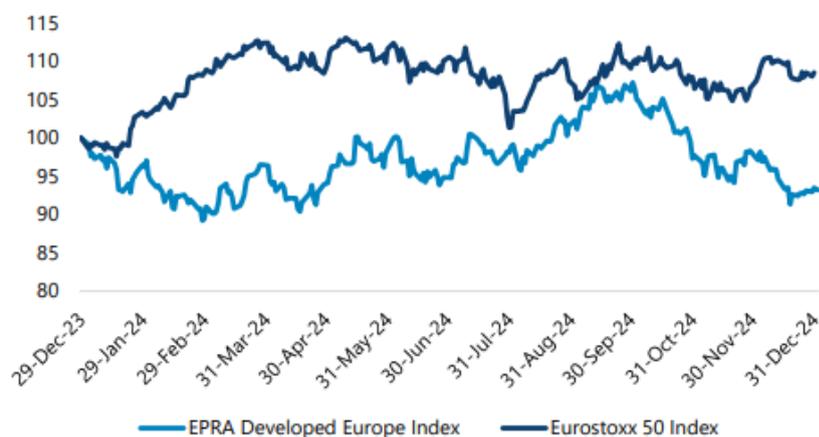
Le secteur Immobilier termine finalement l'année en sous-performant l'indice général STOXX 600 à cause notamment de la forte baisse du quatrième trimestre.

La sous-performance de l'Immobilier vs l'indice général en 2024 s'explique par :

1. Les anticipations de baisse de taux étaient trop optimistes en début d'année
2. Les valeurs (ANR) ont commencé à se stabiliser voire à croître (Klepierre, l'hôtellerie chez Covivio) mais cela n'a pas concerné tous les segments et toutes les valeurs.
3. Certaines foncières ont enregistré des baisses de résultats (FFO) en raison de la poursuite des programmes de cessions d'actifs pour réduire la dette et dans une moindre mesure la hausse des coûts de financement
4. L'absence de croissance du PIB dans la zone Europe
5. Les incertitudes politiques, inhabituellement fortes en France, Allemagne, Espagne et Royaume-Uni, qui ont poussé les taux long terme à la hausse.
6. Certains segments du secteur ont une visibilité réduite comme les foncières de santé et la logistique (après la forte croissance durant la pandémie de la Covid).

### Performance de l'indice Immobilier EPRA vs l'Eurostoxx 50 :

Chart 7 - EPRA developed Europe and Eurostoxx index performances



Source: Bloomberg

## Variations par SECTEUR en décembre, au T4, au Second semestre et sur l'année 2024

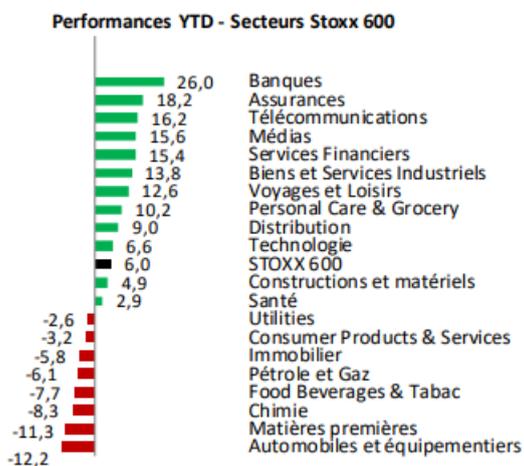
Tickers	Secteurs	1M				3M				6M				YTD			
SXXP Index	Stoxx600	-0,5%				-2,9%				-0,7%				6,0%			
Valeurs		1M	3M	6M	YTD	Valeurs		1M	3M	6M	YTD	Valeurs		1M	3M	6M	YTD
Consumer Products & Service		6,0%	-3,8%	-3,8%	-3,2%	Constructions et matériels		-1,3%	-3,3%	4,8%	4,9%	Constructions et matériels		-1,3%	-3,3%	4,8%	4,9%
Banques		4,6%	4,7%	9,4%	26,0%	Personal Care & Grocery		-1,3%	-2,0%	10,4%	10,2%	Personal Care & Grocery		-1,3%	-2,0%	10,4%	10,2%
Automobiles et équipementiers		4,1%	-3,4%	-11,8%	-12,2%	Food Beverages & Tabac		-1,4%	-7,5%	-3,9%	-7,7%	Food Beverages & Tabac		-1,4%	-7,5%	-3,9%	-7,7%
Technologie		3,2%	-1,8%	-8,8%	6,6%	Pétrole et Gaz		-1,8%	-0,1%	-9,1%	-6,1%	Pétrole et Gaz		-1,8%	-0,1%	-9,1%	-6,1%
Voyages et Loisirs		0,9%	8,0%	15,9%	12,6%	Services Financiers		-1,8%	2,1%	9,6%	15,4%	Services Financiers		-1,8%	2,1%	9,6%	15,4%
Assurances		-0,4%	1,3%	9,3%	18,2%	Télécommunications		-3,3%	0,1%	11,4%	16,2%	Télécommunications		-3,3%	0,1%	11,4%	16,2%
Chimie		-0,4%	-11,3%	-5,1%	-8,3%	Utilities		-3,4%	-7,2%	3,7%	-2,6%	Utilities		-3,4%	-7,2%	3,7%	-2,6%
Médias		-0,5%	2,8%	1,0%	15,6%	Matières premières		-3,7%	-10,3%	-10,9%	-11,3%	Matières premières		-3,7%	-10,3%	-10,9%	-11,3%
Distribution		-0,8%	-8,2%	3,8%	9,0%	Santé		-4,3%	-9,1%	-9,5%	2,9%	Santé		-4,3%	-9,1%	-9,5%	2,9%
Biens et Services Industriels		-1,1%	-0,4%	4,7%	13,8%	Immobilier		-5,2%	-11,5%	-0,4%	-5,8%	Immobilier		-5,2%	-11,5%	-0,4%	-5,8%

Sur l'année, au T4 et en décembre, l'Immobilier, à durée longue, fait partie des secteurs qui ont le plus sous-performés vs l'indice général à cause des attentes de baisses des taux courts, moins nombreuses et importantes que prévues en début d'année et de la remontée des taux longs en fin d'année.

Sur trois et cinq ans le segment Immobilier réalise la plus mauvaise performance sectorielle du STOXX 600.

### Variations par SECTEUR en 2024 en Europe :

Évolutions YTD (%)

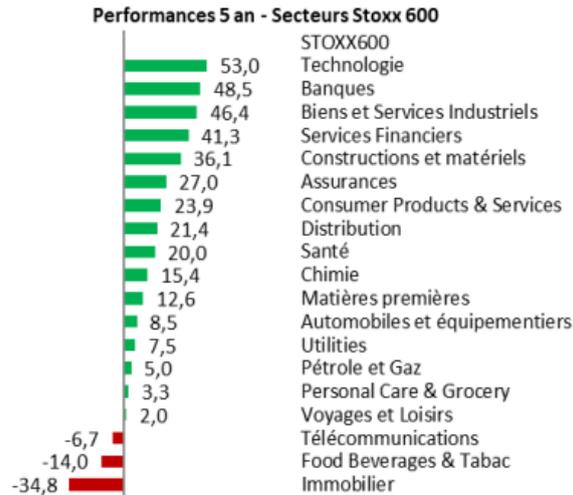


Source: Bloomberg

### Variations par SECTEUR sur 3 ans en Europe

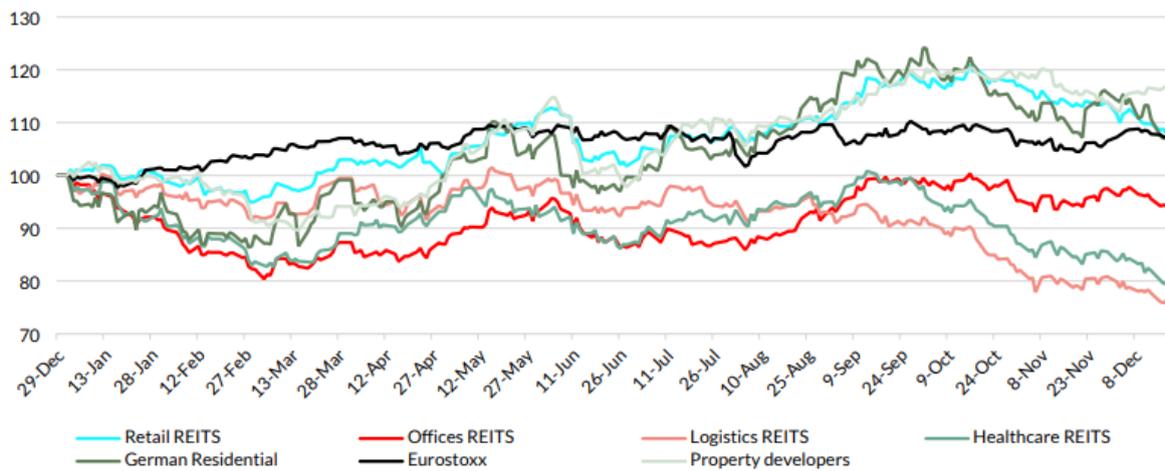


## Variations par SECTEUR sur 5 ans en Europe



A l'instar de 2023 le secteur a enregistré une forte DISPERSION entre les segments et entre les valeurs : Par segment, les centres commerciaux, le résidentiel allemand et les promoteurs ont surperformé tandis que les foncières de santé, la logistique et les bureaux ont sous-performé.

Performances boursières par segment en 2024 (base 100 31 décembre 2023)



A nouveau, parmi les capitalisations boursières les plus grandes, la foncière Klepierre s'est distinguée avec une hausse de 12,6%. La poche est exposée à 11,75% sur ce titre à fin décembre avec une surpondération vs l'indice de style de 4,6%.

### Immobilier : SX86P Index (-5,8%) / Stoxx600 (+5,98%)

Tickers	Secteurs				Valeurs					
SX86P Index	Immobilier				-5,8%		-5,2%			
	FY	1M	3M	6M	FY	1M	3M	6M		
HEMNET GROUP AB	39,2%	2,8%	-10,1%	4,9%	LAND SECURITIES	-17,1%	-3,2%	-10,3%	-5,7%	
KLEPIERRE	12,6%	-2,9%	-5,6%	11,3%	GECINA SA	-17,8%	-5,1%	-12,5%	5,2%	
RIGHTMOVE	11,5%	-0,5%	4,0%	19,5%	SAGAX AB-B	-18,5%	-6,4%	-21,8%	-16,6%	
WIHLBORGS FASTIG	11,2%	-5,2%	-10,6%	7,0%	SEGRO PLC	-20,9%	-10,1%	-19,8%	-21,9%	
ALLREAL HOLD-REG	10,1%	2,3%	4,3%	7,7%	TRITAX BIG BOX R	-21,4%	-4,6%	-16,6%	-14,4%	
SWISS PRIME -REG	10,0%	1,5%	4,2%	16,0%	BIG YELLOW GROUP	-21,4%	-10,4%	-24,3%	-18,2%	
PSP SWISS FR-REG	9,6%	0,4%	4,0%	11,8%	COFINIMMO	-22,1%	-2,1%	-15,8%	-1,3%	
TAG IMMOBILIEN	8,8%	-8,7%	-13,5%	5,0%	UNITE GROUP/THE	-22,7%	-8,6%	-14,2%	-9,6%	
UNIBAIL-RODAMCO-FASTIGHETS-B SHS	7,4%	-8,5%	-13,9%	5,8%	SAFESTORE HOLDIN	-27,1%	-13,5%	-28,2%	-16,3%	
					WAREHOUSES DE PA	-33,3%	-9,2%	-20,6%	-24,9%	

## PERSPECTIVES 2025

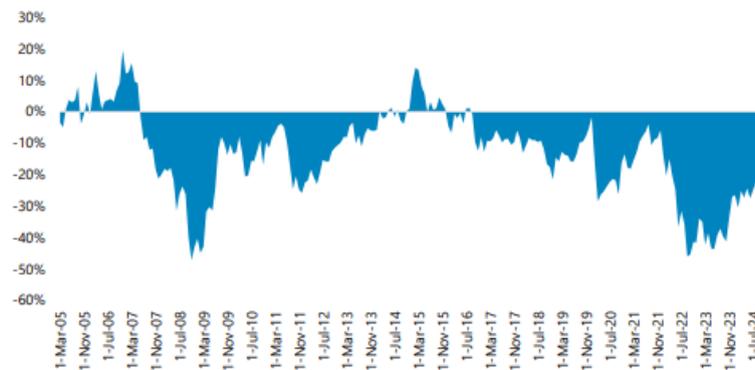
### Une vue constructive en fonction du risque politique et son impact sur les taux longs

Les points clefs :

- La qualité des bilans des foncières restera d'actualité avec des montants élevés de REFINANCEMENT de la dette obligataire en 2025. Les ratios LTV (prêts/ANR) et ICR (couverture des frais financiers) se sont détériorés depuis juin 2022 mais le ratio dette nette/EBITDA s'est en revanche amélioré grâce aux politiques de désendettement via les augmentations de capital et les cessions d'actifs.
- L'amplitude et le rythme de la baisse des taux d'intérêt dans un secteur à durée longue seront déterminants pour la performance boursière du secteur. La BCE devrait poursuivre la baisse des taux de court terme. Cependant, les taux long terme risquent de rester élevés dans un contexte politique incertain avec les élections législatives en Allemagne et potentiellement en France.
- Le secteur reste attractif en termes de VALORISATION avec un P/ANR qui fait ressortir une décote de 29% sur les valeurs d'actifs qui est encore bien supérieure à l'historique de 13% depuis 2005 :

Conclusion : nous maintenons notre vue constructive sur le secteur qui pourrait afficher une performance au moins en ligne avec l'indice général si les taux longs se réduisent. Le fait nouveau en 2024 et 2025 réside dans le risque POLITIQUE qui est difficile à quantifier et surtout à anticiper.

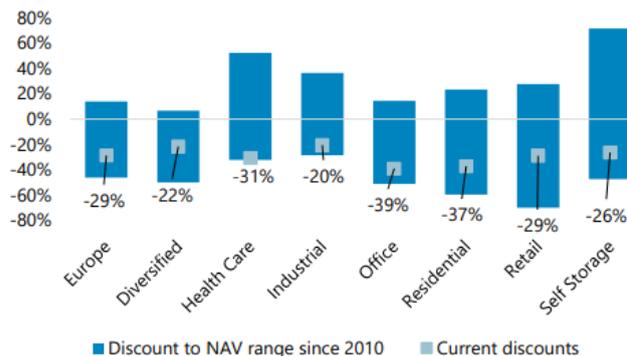
Chart 15 - Discount on Net Asset value in Europe



Source: EPRA, Jefferies

La décote sur ANR est dispersée selon les segments.

Chart 17 - Current discounts on published NAV

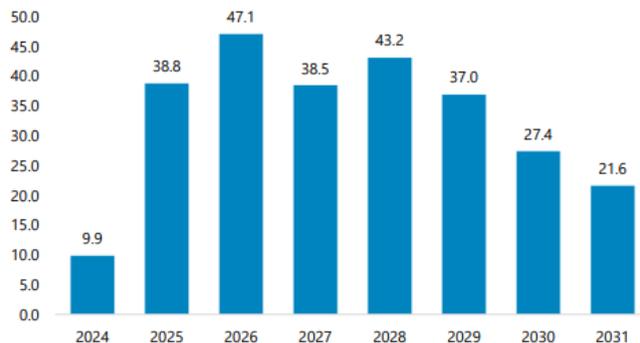


Source: EPRA, Jefferies

Le refinancement de la dette sera un sujet important avec un niveau élevé de maturité obligataire en 2025 à 39bn pour le secteur en Europe.

Comme le montre le graphique ci-après entre 2024 et 2029 plus de 37bn d'obligations vont être refinancées.

Chart 24 - Bond refinancings for the real estate sector (in EURbn)

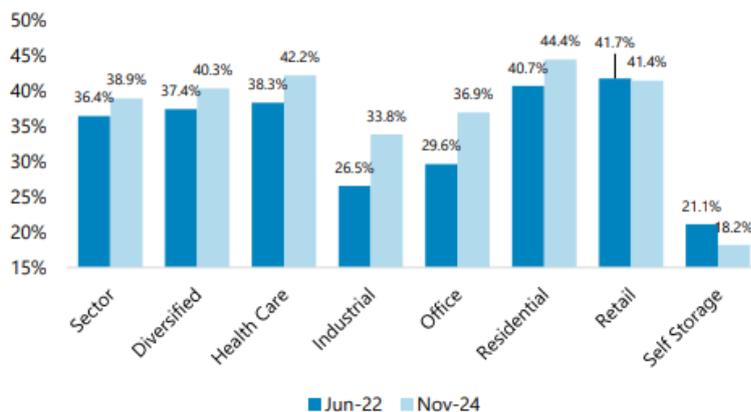


Source: Bloomberg, Jefferies

Le ratio LTV (prêts/ANR) est de 38,9% en novembre 2024 vs 36,4% en juin 2022 (avant la hausse des taux).

Le Graphique ci-après montre une hausse de ce ratio dans tous les segments du secteur sauf dans les centres commerciaux avec une baisse de 41,7% à 41,4%, avec le désendettement en cours d'Unibail-Westfield et les solides bilans de Klepierre et Carmila.

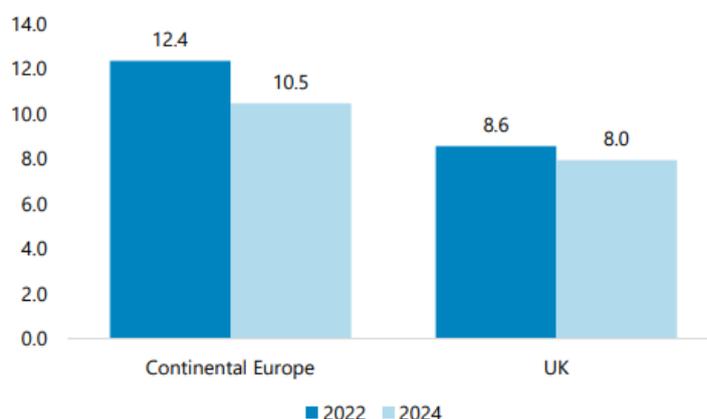
Chart 35 - LTV ratios between June 2022 and November 2024



Source: EPRA

Le ratio dette nette/EBITDA, de plus en plus regardé par les agences de notation en Europe et bien sûr par les investisseurs action, est en amélioration entre 2022 et 2024, à l'inverse du ratio LTV. En effet les valeurs d'ANR ont baissé sur la période (impactant le ratio LTV) mais le résultat opérationnel EBITDA a continué à être positif notamment dans les centres commerciaux et le résidentiel allemand (en dehors de cessions qui réduisent le périmètre de consolidation de certains sociétés) dans un contexte où les groupes ont réduit leur endettement via des augmentations de capital et des ventes d'actifs (d'où la baisse de la dette).

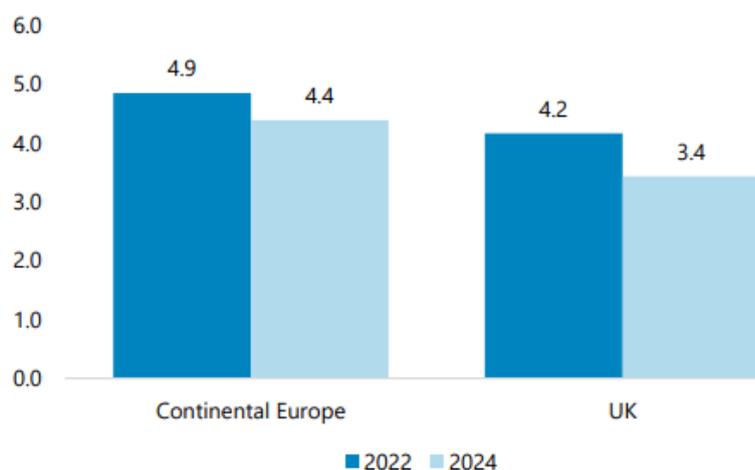
Chart 37 - Net debt to EBITDA between 2022 and 2024E



Source: Jefferies, Companies

A l'inverse du ratio dette nette/Ebitda, le ratio de couverture des frais financiers ICR (Interest Coverage Ratio) s'est détérioré depuis 2022 à 4,4x en Europe Continentale vs 4,9x en 2022.

Chart 36 - Interest Coverage ratios between 2022 and 2024E



Source: Jefferies, Companies

# 4. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

## OBJECTIF DE GESTION

La stratégie de gestion vise à offrir un placement immobilier à long terme diversifié à la fois entre :

- Différentes classes d'actifs immobiliers ;
- Différentes localisations (en France et en zone euro), et
- Différents modes de détention.

Les investissements allieront la détention directe d'immeubles et/ou de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière à la détention d'un portefeuille de valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier.

Ce patrimoine immobilier, détenu directement ou indirectement, sera acquis sans recours à l'emprunt, qu'il soit bancaire ou non bancaire.

Sur le long terme, la performance du placement reposera pour partie sur l'évolution de l'immobilier professionnel en France et en zone euro (bureaux, commerces, locaux d'activité...), et pour partie sur celle des actions internationales du secteur immobilier.

Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du conseil d'administration.

### FIA relevant de l'article 8 du Règlement SFDR

La SPPICAV promeut des caractéristiques Environnementales Sociales et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable.

**LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT.**

#### Objectifs extra-financiers

La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

L'OPCI vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

#### Objectifs environnementaux :

- Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;
- Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;
- Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale.

#### Objectifs sociaux :

- Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants ;
- Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.

#### Objectifs de gouvernance :

- Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.

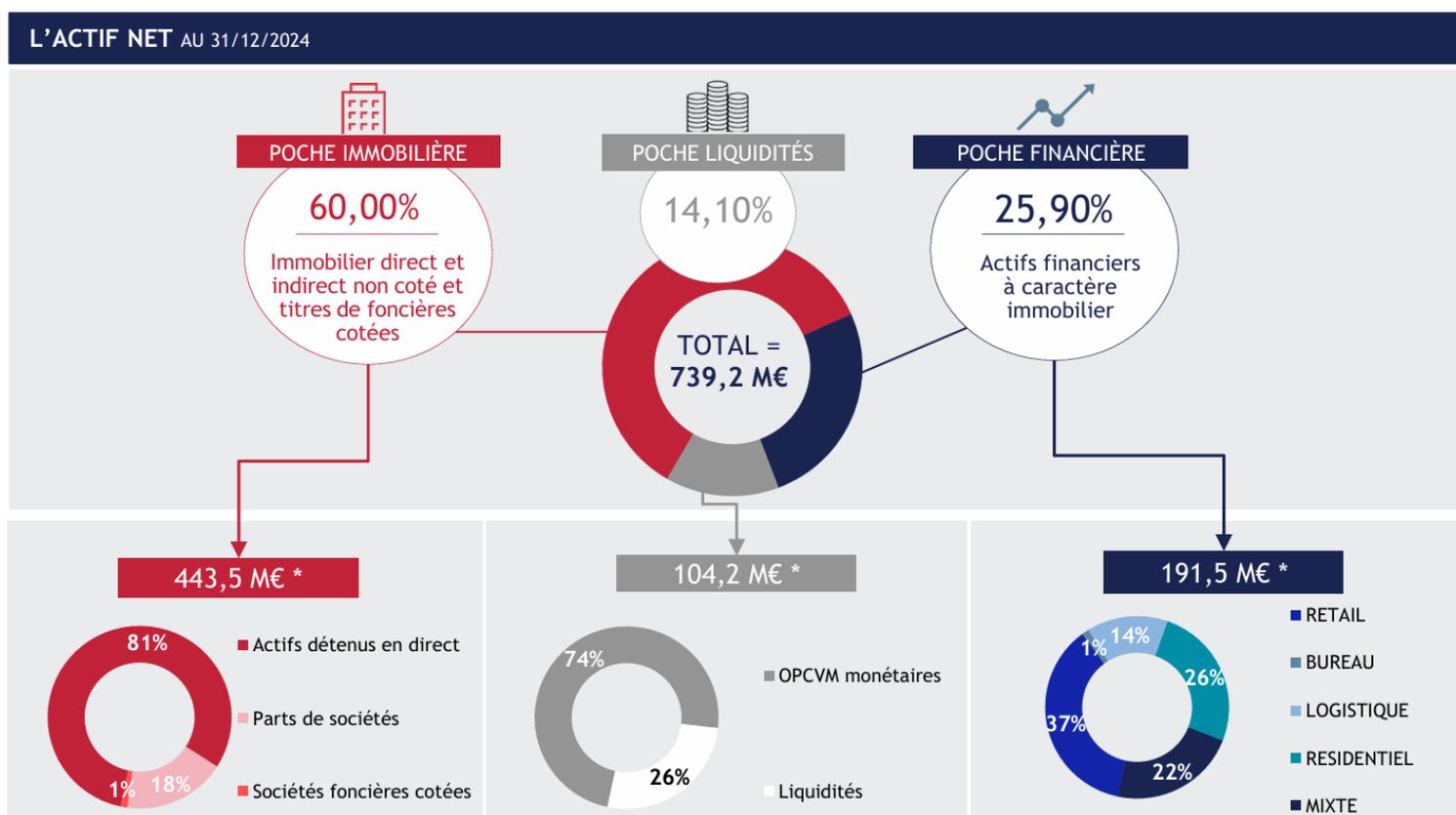
La Société de Gestion publiera le rapport de gestion ESG de la SPPICAV chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

## STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière.

Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une poche immobilière (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté (maximum 60 %), dont 9% maximum de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes, d'une poche financière composée d'actifs financiers à caractère immobilier (30% maximum) et d'une poche de liquidités (10% minimum) pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.

## RATIOS REGLEMENTAIRES AU 31 DECEMBRE 2024



\* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

## STRATEGIE D'ENDETTEMENT - EMPRUNT D'ESPECES

Le prospectus de l'OPCI n'autorise pas la SPPICAV à recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Toutefois, elle aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces dans la limite de 10% des actifs autres qu'immobiliers en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Cette faculté pourra aussi être utilisée pour assurer la trésorerie de la SPPICAV dans l'attente de la réception des fonds provenant de la vente d'un actif immobilier, suite à un engagement ferme d'achat par un tiers.

## 5. PERFORMANCES DE L'OPCI

### VARIATION DE L'ACTIF NET

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	Variation en €
Actifs à caractère immobiliers	<b>769 381 784,44</b>	<b>634 986 774,38</b>	
Immeubles détenus en direct	395 911 000,00	358 272 600,00	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	100 817 622,72	80 085 840,71	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	272 651 399,32	196 626 571,27	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762,40	1 762,40	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	<b>93 326 339,87</b>	<b>76 620 748,94</b>	
Trésorerie	<b>8 942 751,90</b>	<b>27 598 233,63</b>	
Dettes et créances	-4 547 548,30	-8 194 825,80	
Emprunt			
Disponibilités	13 490 300,20	35 793 059,43	
<b>Actif net total en EUR</b>	<b>871 650 876,21</b>	<b>739 205 756,95</b>	<b>-132 445 119,26</b>

#### Commentaires sur les variations de l'actif net

L'Actif Net varie de -132,4 M€ en 2024. Les principaux mouvements sont les suivants :

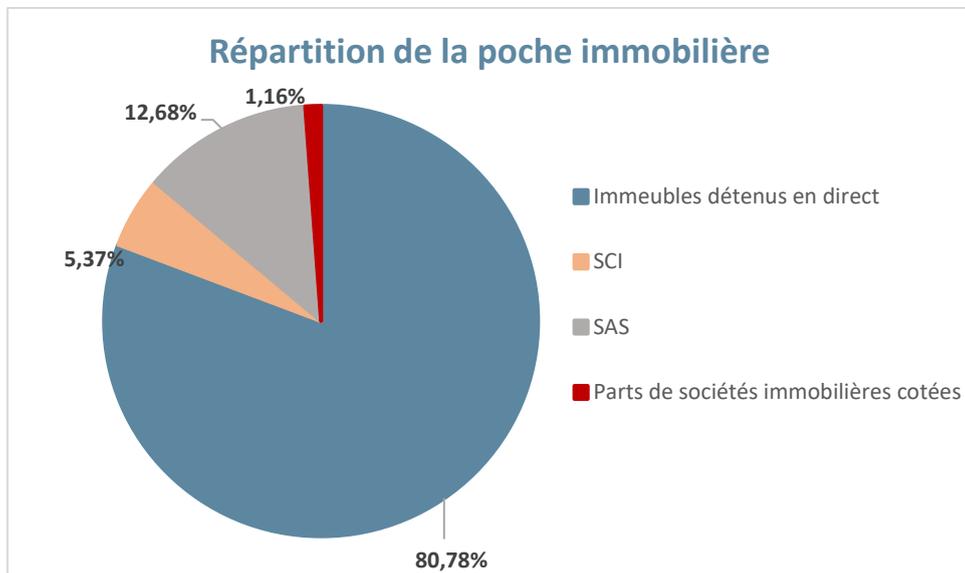
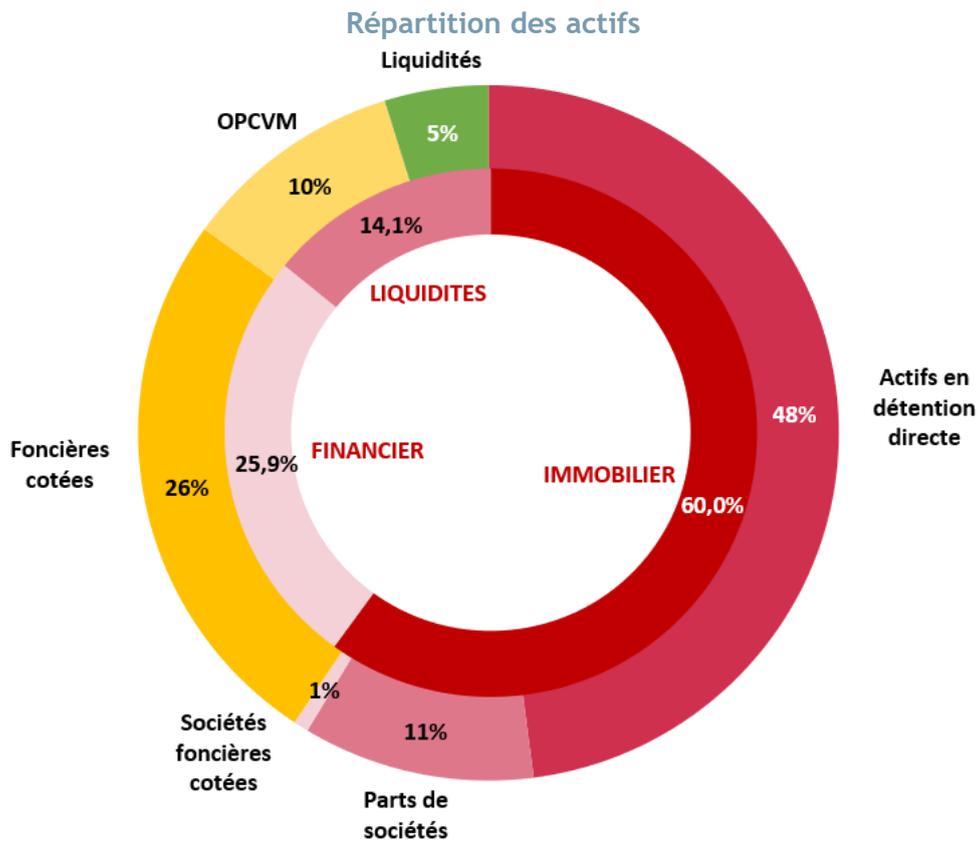
- Une décollecte nette 2024 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à -75,5 M€.

<b>Total des souscriptions 2024</b>	<b>2,3 M€</b>
<b>Total des rachats 2024</b>	<b>-77,9 M€</b>
<b>Collecte nette 2024</b>	<b>-75,5 M€</b>

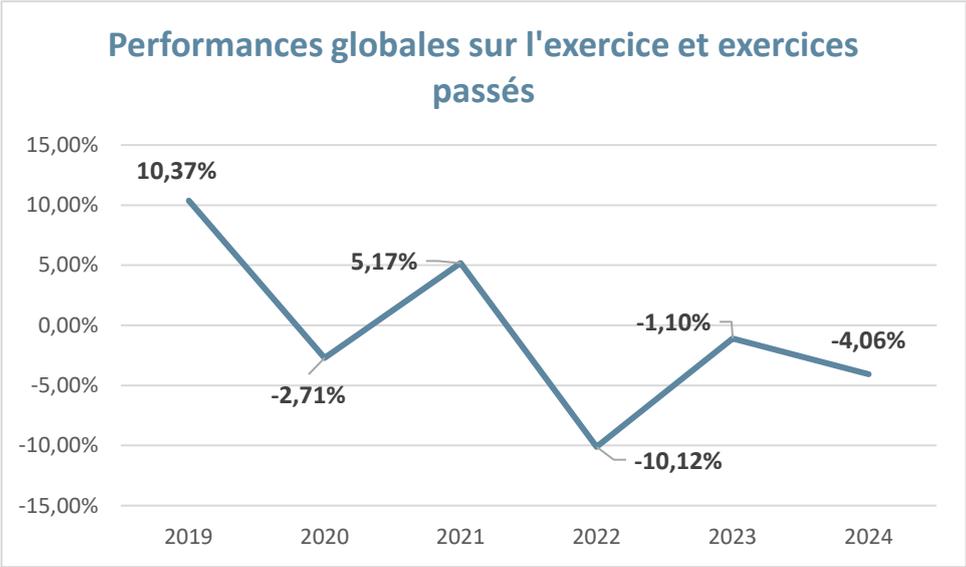
A noter que :

- ⇒ Les principaux rachats ont été effectués sur les parts B (Réseau La Banque Postale) pour un montant de 53,7 M€, et sur les parts D (Réseau des Caisses d'Epargne) pour un montant de 19,2 M€.
- ⇒ Les principales souscriptions ont été effectuées sur les parts D (CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par les Caisses d'Epargne) pour un montant de 2,2 M€ et sur les parts B (CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par La Banque Postale) pour un montant de 90,3 k€.
- Variation sur actifs immobiliers de (-52 M€).
- Variation sur actifs financiers de (-6,9 M€).

## Répartition de l'actif net au 31/12/2024



**Performances sur l'exercice et performances passées**



# 6. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI

## ACTE DE GESTION

### Performances de la poche : stabilité en valeur absolue et surperformance en dépit des importants rachats

A/ Sur l'année la poche est quasi stable en valeur absolue surperformant de 1,05% son indice de référence (source PORT outil Front Office).

B/ Les facteurs techniques : des mouvements de rachat de 75 M€

Cette surperformance a été réalisée en dépit des mouvements de passif (rachats) en janvier (5 M€), avril (15 M€), mai (15 M€), juillet (10 M€), octobre (15 M€) et décembre (15 M€), soit un cumul de 75 millions d'euros.

C/ La performance a bénéficié :

- Des idées dans les petites et moyennes capitalisations boursières hors indice de référence avec Kaufman & Broad +43bp, Altarea +36bp, Merlin Properties +20bp et CTP +17bp.
- Des surpondérations dans Unibail-Westfield +36bp, Covivio +19bp, LEG Immobilien +9bp
- Des sous-pondérations dans Sagax +78bp, SEGRO +49bp et WdP +27bp.

A l'inverse, les contributions négatives ont concerné :

- Les sous-pondérations dans Swiss Prime Site (SPS) -86bp, Vonovia -55bp
- De certaines positions dans des petites et moyennes capitalisations non présentes dans le benchmark comme Aroundtown -42bp, TAG Immobilien -24bp, Nexity -15bp, Derwent -10bp, Colonial -9bp, Grainger -8bp. Les positions dans Aroundtown, Nexity, Grainger, Colonial ont été sorties du portefeuille début 2024.
- Des surpondérations dans Klepierre -12bp, Gecina -5bp

ESG : préparation de la V3 en octobre

Le renforcement des critères ESG pour être en règle avec la version 3 a conduit à la sortie des deux positions Fastighets Balder et Sagax au mois d'octobre.

De plus un des deux indicateurs de performance ESG a été modifié pour janvier 2025 avec le KPI Déforestation qui remplace Droits Humains. Le KPI numéro 1 l'alignement net zéro est inchangé.

Les mouvements de 2024 ont été dominés par les ventes liées aux mouvements de passifs et les rachats qui ont atteint 75 millions d'euros. La préparation de la version 3 du label ESG a également conduit à des arbitrages. Nous avons cédé deux titres scandinaves, Fastighets Balder et Sagax, et avons réemployé le cash en renforçant le segment du résidentiel allemand avec les valeurs TAG Immobilien et LEG Immobilien. Nous avons ainsi souhaité compenser la sous-pondération structurelle dans Vonovia dans la poche par rapport à l'indice de référence. Cette sous-pondération vise à respecter le ratio de concentration sur un titre.

Sur l'année le nombre de titre a été réduit avec les sorties de Swiss Prime Site, CTP, Grainger, Colonial, et en tout début de l'année de Nexity, Mercialis et Aroundtown. Nous avons bâti de nouvelles positions dans l'immobilier commercial avec la société britannique Hammerson et le titre coté à Amsterdam Eurocommercial et dans le résidentiel allemand avec TAG Immobilien susmentionné. Au total il y a eu une réduction nette de quatre lignes et la poche est concentrée avec 17 titres détenus.

# 7. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

## INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Aucun investissement immobilier n'a eu lieu en 2024.

## ARBITRAGE

Dans le cadre du respect des ratios réglementaires et pour des besoins de liquidités dus aux rachats, un arbitrage a été réalisé.

L'OPCI a cédé en décembre 2024 un actif détenu en direct pour 7,8 M€ dégageant une plus-value réalisée de 337,6 k€.

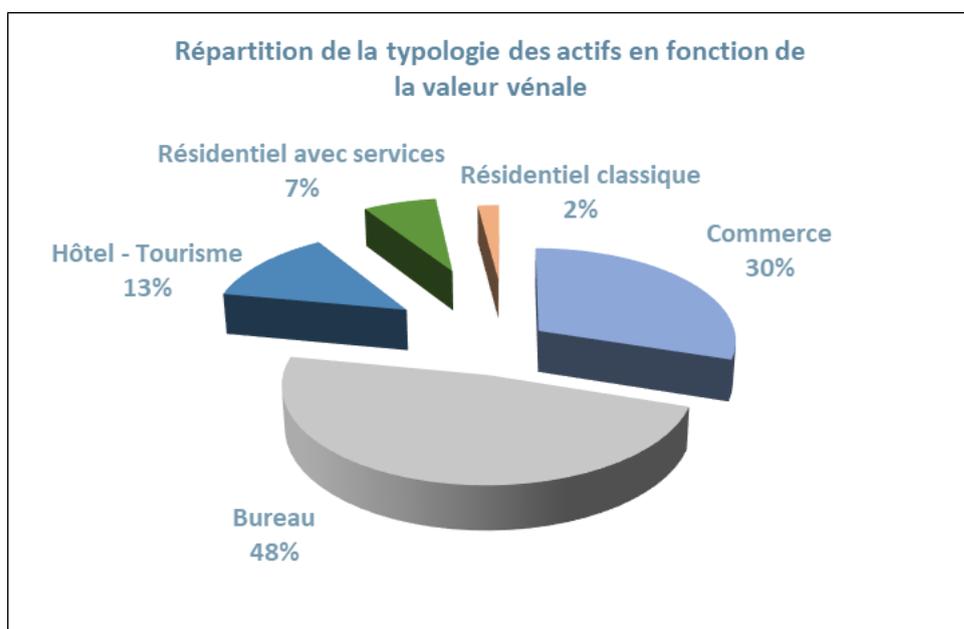
A la date de cession, Immo Diversification ISR détenait 100% de cet immeuble.

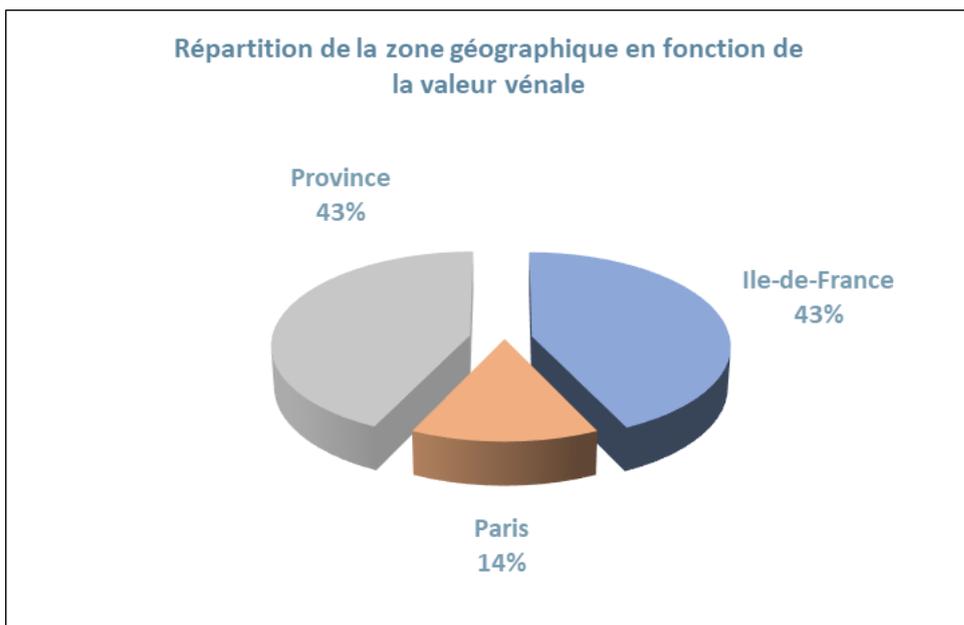
Ce dernier, situé à Villeurbanne (69), est un immeuble de commerce d'une surface de 2 845 m<sup>2</sup>. Le poids financier de l'actif dans l'OPCI (en valeur vénale) était de 1,4%. Le taux d'occupation physique était de 100%, les locataires étaient Casino et Naturalia

## LIVRAISON

Aucune livraison d'actif n'a eu lieu en 2024.

## PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT





Au 31 décembre 2024, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR détient 40 immeubles en direct (82% de la valeur vénale) et 3 immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 18% de la valeur vénale).

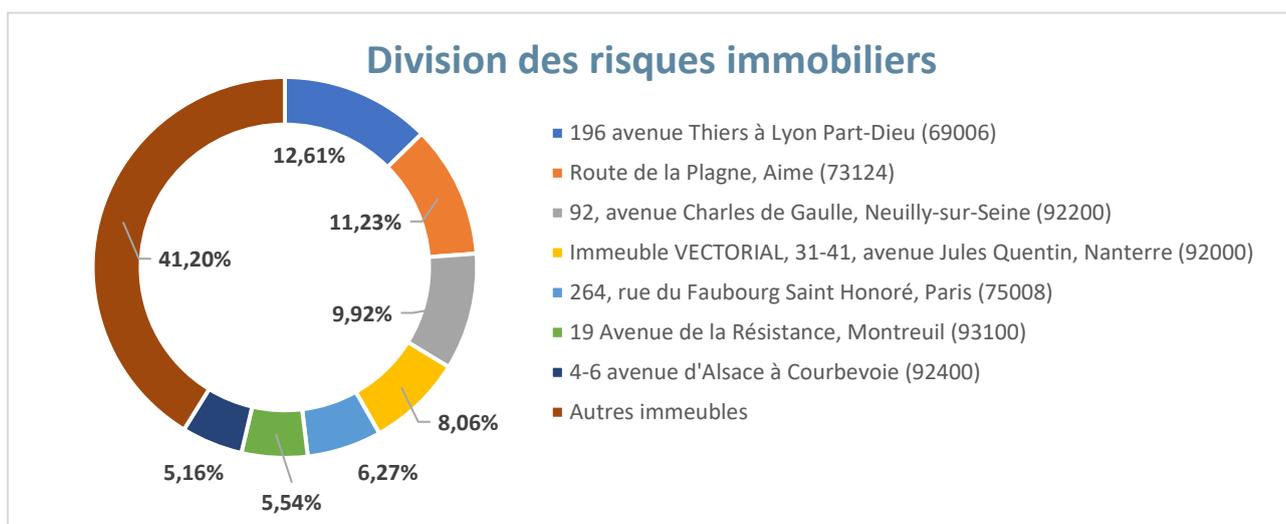
Ainsi, IMMO DIVERSIFICATION ISR détient une participation à hauteur de :

- 24,17 % dans la SC « Tour Prisma » comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 12,35 % dans la SCI « Pizay » comprenant un ensemble de places de parking à Lyon ;
- 100 % de la SAS « QM Thiers » comprenant un ensemble de bureaux à Lyon.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 36 actifs sur 43 représentent 41,20% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 7 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 2 actifs représentent chacun plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine.



## METHODES DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Conformément à l'article 67-1 du Règlement Délégué AIFM, les actifs immobiliers détenus en direct et en indivision par l'OPCI Immo Diversification ISR sont valorisés selon des méthodes de place obéissant à des standards de marché. En ligne-à-ligne, l'OPCI Immo Diversification ISR valorise les actifs selon les méthodes suivantes :

Code Actif	Nom Actif	Choix méthode(s)
6379	48 Rue de la Chaussée d'Antin	Capitalisation / DCF
6381	Rue des 4 Églises	Capitalisation / DCF
6382	16 Rue Saint-Aubin	Capitalisation / DCF
6384	4 Avenue d'Anney	Capitalisation / DCF
6385	79 Rue d'Antibes	Capitalisation / DCF
6388	72-74 Rue Denis Papin	Capitalisation / DCF
6389	3 Place Arles Dufour	Capitalisation / DCF
6390	10 Rue Ferdinand Duval	Capitalisation / DCF
6391	65 Quai de la Gare	Capitalisation / DCF
6392	35 Rue Paul Hochart	Capitalisation / DCF
6393	54 Rue Notre Dame de Lorette	Capitalisation / DCF
6395	47 rue PORTE DIJEAUX	Capitalisation / DCF
6396	145 Avenue Malakoff	Capitalisation / DCF
6397	16 Rue Faubourg Montmartre	Capitalisation / DCF
6398	Zone Artisanale du Taubenhof	Capitalisation / DCF
6399	Route d'Orléans	Capitalisation / DCF
6400	Lieu-dit Ferraudière	Capitalisation / DCF
6401	96 rue DES PECHEURS D ISLAND	Capitalisation / DCF
6402	Allée Alexandre Baurens	Capitalisation / DCF
6403	7-13 Chemin de Cognac	Capitalisation / DCF
6404	31-41 Avenue Jules Quentin - Le Vectorial IV	Capitalisation / DCF
6405	16 Rue de Paris	Capitalisation / DCF
6406	14-16 Rue du Général Leclerc	Capitalisation / DCF
6407	7 Place Henri Barbusse	Capitalisation / DCF
6409	1 Rue de l'Aunette	Capitalisation / DCF
6410	26 Avenue de Paris	Capitalisation / DCF
6411	28 Avenue de la République	Capitalisation / DCF
6412	1 Rue du Commandant Basseur	Capitalisation / DCF
6413	54 Rue de Carnot	Capitalisation / DCF
6414	380 Avenue Archimède	Capitalisation / DCF
6415	7 Rue du Président Herriot	Capitalisation / DCF
6417	Zone Multisites du Luth	Capitalisation / DCF
6418	105 Route de Pertuis	Capitalisation / DCF
6419	264 Rue du Faubourg Saint-Honoré	Capitalisation / DCF
6595	6 Avenue Pierre Brossolette	Capitalisation / DCF
6597	92 Avenue Charles de Gaulle	Capitalisation / DCF
6646	17-19 Rue du Lieutenant Georges Keiser	Capitalisation / DCF
6792	Route de la Plagne	Capitalisation / DCF
6825A	Massy - Hélios	Capitalisation / DCF
6860	19 Avenue de la Résistance	Capitalisation / DCF
6416	7 Rue du Président Herriot	Capitalisation / DCF
6726	196 Avenue Thiers	Capitalisation / DCF
6722	Courbevoie La Défense - Tour Prisma	DCF

# 8. GESTION DES ACTIFS

## 1. SITUATION DE LA SOCIETE ET EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

L'incertitude géopolitique reste au cœur des préoccupations des investisseurs. Les conflits armés se sont aggravés sans résolution immédiate. Malgré cette période d'incertitude et après une hausse des taux d'intérêt, les banques centrales ont commencé leur cycle de baisse des taux directeurs avec une inflation qui se rapproche de son niveau cible.

En France, le marché immobilier continue d'être impacté avec une baisse des valorisations. La typologie des actifs de bureaux reste sous tension et l'implémentation de stratégies dites diversifiées est plus systématique avec des acteurs qui lancent de nouveaux fonds, dans un contexte de marché plus favorable aux nouveaux entrants.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France continue de décroître, avec une baisse des investissements de 30% par rapport à 2023, pour un total de 18,5 milliards investis.

La baisse est notamment sensible en bureaux (-49%), en commerces (-52%) et en résidentiel (-15%). La logistique continue quant à elle de susciter un attrait croissant pour les investisseurs, avec un volume investi en nette croissance pour cette classe d'actifs, en hausse de +36% sur un an par rapport à 2023. Enfin, les volumes d'investissement en hôtellerie en 2024 sont en baisse de -14% sur la période.

Dans le cas des fonds immobiliers grand public, l'incertitude sur l'évolution des marchés immobiliers demeure avec des porteurs qui continuent à recourir au mécanisme de rachats à des volumes inhabituels. Sur l'année 2024, les OPCI grand public enregistrent cependant un ralentissement de ce phénomène avec 2 milliards d'euros de décollecte nette, contre 3 milliards d'euros en 2023, d'après l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

Les véhicules grand public peu endettés font preuve de résilience et seront positionnés pour profiter du rebond et des opportunités d'acquisition d'actifs pérennes à des prix plus attractifs.

Pour 2025, la baisse des taux récente crée un environnement plus favorable à une reprise progressive de la collecte, pouvant laisser entrevoir un regain d'activité du marché favorable à votre société.

## 2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Tout au long de l'année 2024, marquée notamment par les conflits dans le monde et le contexte économique incertain, l'activité locative est restée très active.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) restent stables et s'élèvent sur l'année à 27,7 M€.

Concernant les immeubles détenus en direct, les loyers facturés ont diminué de 4,8%.

Les dividendes versés par les filiales de l'OPCI se sont appréciés de 36,9%.

Au 31/12/2024, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 437 M€ et a diminué de 11,5% sur l'année.

Cette baisse de valeur s'explique par 2 composantes :

- A périmètre constant, -10% sur l'année dans un contexte de marché toujours défavorable, correction à la hausse des taux de rendement immobiliers de la majorité des actifs : décompression annuelle des taux de rendement immobiliers de certains immeubles par l'expert immobilier (de +10 à +100 pbs), augmentation de la vacance financière (+1,2 point de pourcentage en moyenne) et hausse du budget travaux.

➤ L'arbitrage de l'actif de commerce situé à Villeurbanne : -1,5% au global

Cette variation à la baisse est principalement imputable aux actifs de bureaux (-19,1%).

Les variations sont moins prononcées pour les typologies Commerces (-5,9%), Mixte (-5,8%) et Hôtels & Résidence Services (-2,2%).

Les variations de valorisation sont plus uniformes et limitées pour les actifs mixtes avec des baisses comprises entre -5% et -8%, et pour les Hôtels & Résidence Services (-1% et -3%).

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des valeurs d'expertises hors droits et des ANR des participations détenues est inférieur de -25,84% à leur prix de revient.

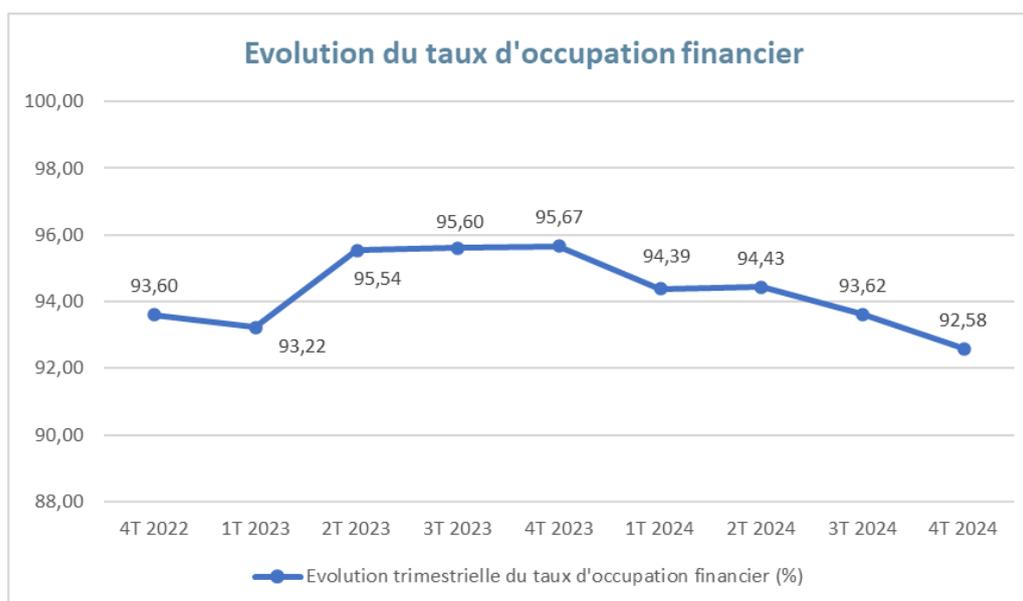
	Au 31/12/2024 <sup>(2)</sup>	Au 31/12/2023 <sup>(2)</sup>	Variation (%) <sup>(2)</sup>
Taux d'occupation financier moyen annuel :	93,77%	94,98%	-1,27%
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	23 M€	24,2 M€	-4,77%
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) <sup>(1)</sup> :	358 272 600 €	395 911 000 €	-9,51%
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) <sup>(1)</sup> :	436 516 244 €	493 409 694 €	-11,53%

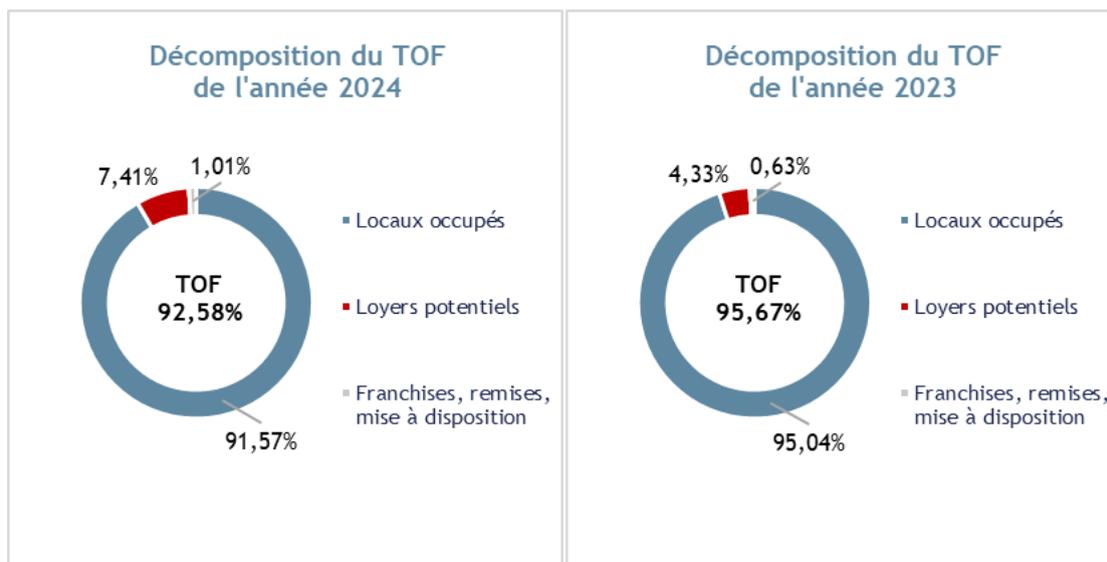
(1) Valeur estimée HD correspondant aux valeurs d'experts ou valeurs d'acquisition (s'il n'y pas eu encore de valorisation) sans retraitement d'actifs acquis en Vente en Etat Futur d'Achèvement

(2) Prise en compte des éventuelles acquisitions/cessions (hors périmètre constant)

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

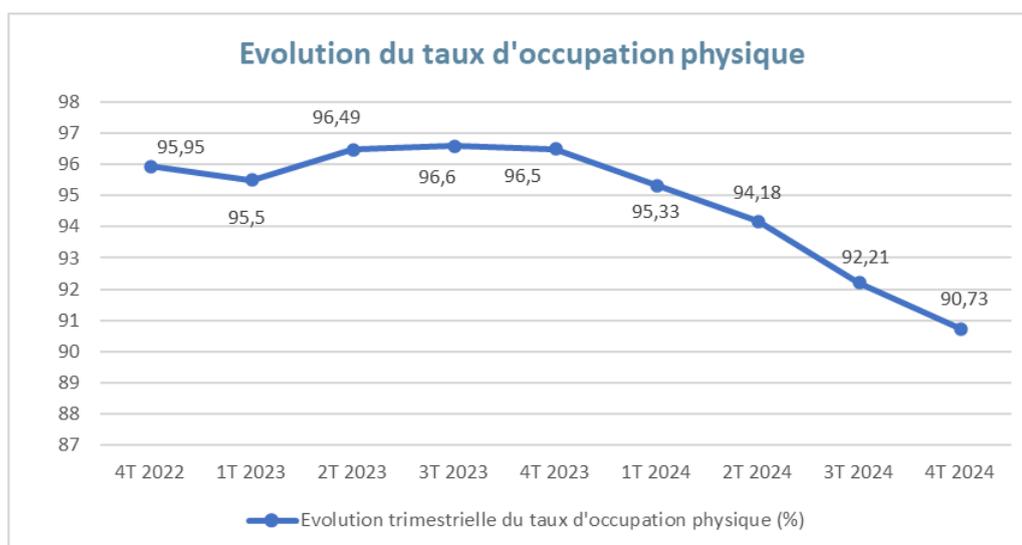
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de l'OPCI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeuble, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage. Le TOF est calculé selon les nouvelles modalités de calcul et de publication de l'ASPIM.





## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.



## PRINCIPAUX MOUVEMENTS LOCATIFS

Durant l'exercice, la cession réalisée a fait passer la surface totale gérée à 129 268 m<sup>2</sup> contre 131 147 m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2023 (-1,4%). Sur les trois dernières années, la surface gérée a diminué de 11,4%.

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde négatif de 7 399 m<sup>2</sup> entre les libérations (14 501 m<sup>2</sup>), et les relocations (7 102 m<sup>2</sup>) hors cession.

Sur l'exercice, 16 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 14 501 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 4,5 M€.

Parallèlement, 9 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 7 102 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 2,9 M€.

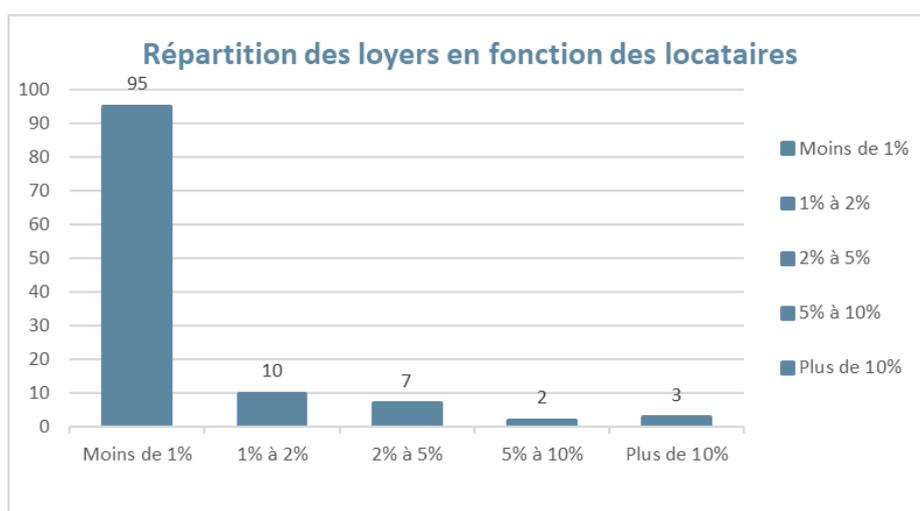
Parmi les renouvellements de la période, le plus significatif concerne 12 800 m<sup>2</sup> renouvelés pour un loyer de 3,3 M€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 11 984 m<sup>2</sup>, en hausse (+ 7 399 m<sup>2</sup>) par rapport à l'année précédente. Elles représentent une valeur locative de marché de 2,5 M€ contre 1,4 M€ en 2023. Ces surfaces vacantes concernent en surfaces principalement des bureaux (78%) et du commerce à hauteur de 22%.

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

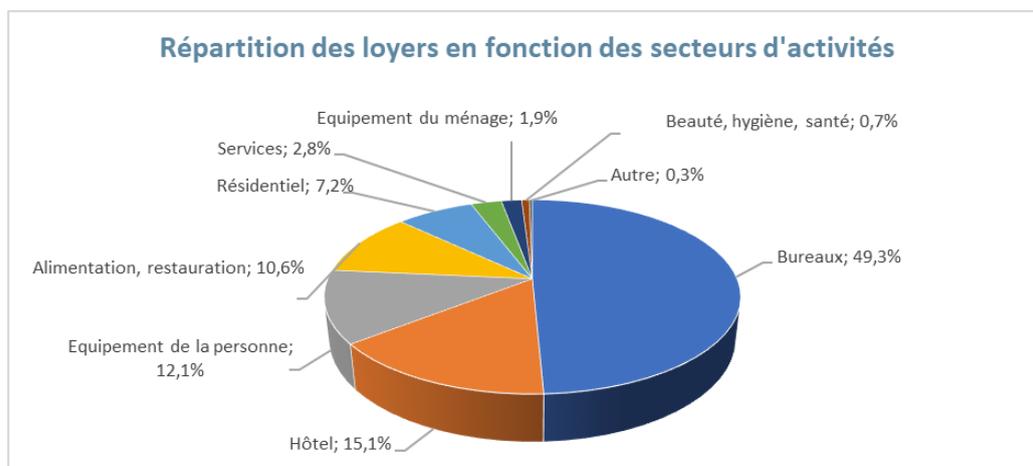
Au 31 décembre 2024, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR compte 117 baux (contre 125 en 2023).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 95 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 5 locataires les plus importants représentent globalement 47 % des loyers.



Au 31 décembre 2024 :

- 19% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 44% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2027 ;
- 36% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2028 et 2031.



## TRAVAUX

Au cours de l'exercice 2024, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de l'OPCI, se sont élevés à 503 K€ en 2024 contre 286 K€ en 2023.

## IMPAYES / CONTENTIEUX

L'exercice 2024 constate une dotation de provision pour créances douteuses nette de 735,7 k€ ; reprise de 12,8 k€ et dotation de 748,6 k€.

TAUX D'INCIDENCE CONTENTIEUX DES ACTIFS DETENUS PAR L'OPCI EN DIRECT	=	-3,20% (impact défavorable pour l'OPCI)
--	---	---

Au 31 décembre 2023, le taux d'incidence contentieux était de 5,03% (impact favorable pour l'OPCI lié aux reprises de provisions en liaison avec le COVID-19).

Le taux d'encaissement 2024 s'élève à 98%.

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PARTICIPATIONS DETENUES

	SC TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SC PIZAY
Année d'acquisition	2018	2018	2017
Pourcentage de détention	24,17%	100,00%	12,35%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Lyon
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Parkings
Valeur d'acquisition hors frais	51 493 270	86 870 160	692 677
Valeur d'acquisition droits inclus QP SCI	53 774 306	90 322 375	746 306
Actif net réévalué	23 160 636	56 255 128	670 082

## PLAN DE TRAVAUX

Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie.

Pour les 5 prochains exercices, le montant estimé des travaux non récupérables s'élève à 14,7 M€, dont 13,1 M€ de travaux immobilisés.

## SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Conformément au prospectus, la SPPICAV ne peut pas s'endetter. Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2024.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 104 220 744,97 euros composée de parts d'OPCVM « OSTRUM SRI MON PL IC », « OSTRUM SRI MONEY IC », « OSTRUM SRI CAS PLU S », « ECOFI TRESORERIE N », et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un État de l'Union Européenne.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2024 est de 14,10 %. Le prospectus prévoit un minimum de 10 %.

# 9. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS SUR LE PROSPECTUS DU FIA AU COURS DE L'EXERCICE

Néant

## INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE L'ORGANISME

La gestion de votre OPCV est assurée par AEW, agréée en tant que société de gestion de portefeuilles par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n° GP-10000007 (Agrément AIFM le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM").

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, AEW a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par AEW. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'AEW afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle AEW est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- Des normes et procédures formalisées ;
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.
- Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :
  - Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
  - Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
  - Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par Natixis IM. La nature des audits est précisée en début d'année.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale d'AEW et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de Natixis IM.

Le RCCI présente à la Direction Générale d'AEW, à la Direction Compliance et Risques de Natixis IM et au Conseil d'Administration d'AEW le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques immobilier. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement, qu'en cours de vie de l'OPCI et lors de l'arbitrage des actifs immobiliers.

### **L'application de la directive MIF2 PAR AEW**

La directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) visait la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, et une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

La Directive MIF2 complète la précédente obligation, elle est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 3 janvier 2018. MIF 2 vise principalement les distributeurs de produits financiers. L'entrée en vigueur de MIF 2 renforce la réglementation sur le conseil en investissement, elle concerne également les producteurs de produits financiers lorsque ces producteurs commercialisent directement leurs produits vers des clients directs.

AEW, société de gérance de votre OPCI entre dans le champ d'application de cette Directive. À ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Cette obligation revient aux distributeurs puisque la société de gestion ne tient pas le registre des actions pour les OPCI.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF 2 en termes d'organisation, AEW s'est dotée d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide des réclamations des investisseurs. En particulier, AEW gère différents FIA. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies.

Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

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.

### **INVENTAIRE FAISANT APPARAÎTRE LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ORGANISME NE FIGURANT PAS DANS LES COMPTES ANNUELS**

Non applicable.

## **1. EVOLUTIONS PREVISIBLES**

Aucun évènement prévisible.

## **2. EVENEMENTS IMPORTANTS POST-CLOTURE DE L'EXERCICE**

Aucun évènement post-clôture.

### 3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES D'AIFM

#### GESTION DE LA LIQUIDITE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant pour chaque type de FIA les modalités d'application. Pour l'OPCI Immo Diversification, un stress tests est réalisé 2 fois par an. Les hypothèses retenues reposent sur une décollecte nette de 40% de l'actif net sur 6 valeurs liquidatives accompagnée d'une baisse de la valorisation des actifs immobiliers (entre -15% et -30% en fonction de la typologie et de localisation) et/ou de 30% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 59% de l'actif net. On estime environ à 9 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

#### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

L'OPCI Immo Diversification investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel. Le risque de liquidité est maîtrisé compte tenu d'une collecte majoritairement réalisée via des assureurs souscrivant une collecte nette (rachats compris). La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux investisseurs (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période auquel l'OPCI est exposé.

Par ailleurs, et compte-tenu de la nature du passif de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR et des circonstances de marché actuelles, il a été décidé d'introduire lors de l'AG du 1<sup>er</sup> décembre 2023, un dispositif de plafonnement des rachats des parts. Ce dispositif de plafonnement des rachats (« gates ») n'étant déclenché qu'en cas de circonstances exceptionnelles. Ces dernières étant déclenchées lorsque la Société de Gestion constatera sur une date de centralisation des ordres : (i) des demandes de rachats supérieures à 5% du dernier actif net connu de la SPPICAV et/ou (ii) un ratio d'actifs immobiliers supérieur à 70% du dernier actif brut connu de la SPPICAV.

#### CALCUL DU RISQUE GLOBAL

La méthode retenue par la société de gestion de portefeuille pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul de l'engagement.

#### INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France, de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la société de gestion et / ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats

économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée<sup>1</sup>, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW, est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- Rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2024, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 454 900 €
- Autres personnels identifiés : 1 730 000 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

<sup>1</sup> La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la Direction Générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la Direction Générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risques d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

## **EFFET DE LEVIER**

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers au-delà de 0% prévu au prospectus (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités du FIA :

LEVIER SELON METHODE BRUTE	=	87,86%
LEVIER SELON METHODE ENGAGEMENT	=	103,41%

## EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des OPCI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers de l'OPCI disposent d'un contrat d'assurance RCP dans les conditions suivantes :

EXPERTS EVALUATION IMMOBILIERE	RESPONSABILITE A HAUTEUR DE
BNP	25 M€
Cushman & Wakefield	1,5 M€

## VIE DE LA SPPICAV

- **Evènements significatifs survenus au cours de l'exercice**

Aucun évènement marquant n'est intervenu au cours de l'exercice concernant la vie de la SPPICAV.

- **Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Aucun évènement marquant n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice concernant la vie de la SPPICAV.

# 10. RAPPORT PERIODIQUE SFDR ET ANNEXE « DECLARATION PAI »

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION » (SFDR)

ANNEXE IV

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

Dénomination du produit : IMMO DIVERSIFICATION ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500JRK1FDB8CBVN39

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

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

**Oui**

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%

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

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

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%

**Non**

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **23,9 %** d'investissements durables

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

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

ayant un objectif social

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



## Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pour la poche d'investissements en immobilier direct et indirect gérée par AEW :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m<sup>2</sup>, de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**  
Les bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m<sup>2</sup> ont fait l'objet d'un audit énergétique (hors actifs en copropriété pour lesquels le décret tertiaire est pris en charge par le syndic de copropriété). Un plan d'action énergétique a été défini pour 99% des actifs, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030.
- **Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**  
L'objectif que 100% des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental phase 1 a été respecté dans la mesure où il n'y a pas eu d'acquisitions sur la période. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.
- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**  
La totalité des actifs du portefeuille (hors actifs destinés à l'arbitrage) a fait l'objet d'une évaluation ESG.
- **Amélioration de la performance ESG globale :**
  - **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**  
Des plans d'action avec le cas échéant, les capex associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2021.  
La note moyenne de la poche « best in progress » a augmenté de 16 points entre 2021 et 2024.  
Le Label ISR du fonds a été renouvelé en juillet 2024 pour 3 ans.
  - **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les capex associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**  
100% des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation entre 2021 et 2024.

Pour la poche foncières cotées gérée par La Financière de l'Echiquier :

La démarche ISR de la gestion du Produit Financier visait à identifier et sélectionner les émetteurs qui :

- Proposaient des innovations, des solutions aux principaux enjeux : démographie, urbanisation, environnement, climat, agriculture, alimentation, santé publique...
- Anticipaient l'importance de ces enjeux par une conduite, une responsabilité sur les quatre axes de la philosophie ISR de la Société de Gestion.

Cette analyse a reposé sur la philosophie GREaT, propre à la Société de Gestion, et articulée autour des 4 piliers suivants :

- Gouvernance responsable
- Gestion durable des Ressources
- Transition Énergétique
- Développement des Territoires

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

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Thème	Indicateur	Unité	Valeur 2022	Valeur 2023	Valeur 2024
Energie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m <sup>2</sup> avec audit énergétique*	%	99	99,3	<b>99,2</b>
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	%	0	82,8	<b>99,2</b>
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	%	0	0	<b>0</b>
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1**	%	NA (pas d'acquisition 2022)	NA (pas d'acquisition 2023)	<b>NA (pas d'acquisition 2024)</b>
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini**	%	NA (pas d'acquisition 2022)	NA (pas d'acquisition 2023)	<b>NA (pas d'acquisition 2024)</b>
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	%	100	100	<b>100</b>
	Notation ESG du portefeuille	<b>Note/100</b>	40	49,6	<b>45,3***</b>

\* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 88% des actifs du fonds en valeur.

\*\* Périmètre couvert : acquisitions de l'année de reporting.

\*\*\* Notation initiale du cycle 2 du Label ISR

Pour la poche foncières cotées :

Indicateur	Contrainte associée
	Rappel de l'indicateur : les émetteurs de l'univers d'analyse ayant la plus mauvaise note selon la méthodologie d'analyse ESG GREaT (telle que décrite dans le document précontractuel) sont exclus du portefeuille. Au global, au moins 20% des titres de l'Univers d'Analyse (constitué des valeurs composant le ou les indice(s) suivants : MSCI Europe IMI Real Estate) sont exclus après application de cette contrainte combinée avec la politique d'exclusion.
Méthodologie d'analyse ESG GREaT	Cette contrainte fait l'objet d'un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi mis en place par la Société de Gestion sont disponibles à la section "Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?" ci-dessous.
	A titre d'exemple, au 31/12/2024, tous les émetteurs ayant obtenus une note GREaT supérieure à 7,57* ou figurant parmi les listes d'exclusions ont été exclus de l'univers d'investissement. Ainsi, 20,22% de l'univers d'analyse était exclu à l'investissement à cette date.

\*Dans le référentiel de notation GREaT, 10 est la meilleure note et 1 la plus mauvaise

Rappel de l'objectif : la note obtenue par le portefeuille selon la méthodologie d'analyse ESG GREaT (telle que décrite dans le document précontractuel) doit être supérieure à celle calculée pour son Univers d'Analyse (constitué des valeurs composant le ou les indice(s) suivants : MSCI Europe IMI Real Estate) après exclusion des 20% des émetteurs les plus mal notés (en ce compris les émetteurs exclus au titre de la politique d'exclusion).

Cette contrainte fait l'objet d'un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi mis en place par la Société de Gestion sont disponibles à la section "Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?" ci-dessous.

A titre d'exemple, le score obtenu au 31/12/2024 est le suivant :

Indicateur	Score du portefeuille*	Score cible (univers – 20%)
Score Great Moyen	8,21	7,57

\*Dans le référentiel de notation GREaT, 10 est la meilleure note et 1 la plus mauvaise

Le Produit Financier visait à obtenir une note meilleure que celle de son Indice de référence sur les indicateurs spécifiques suivants :

- Trajectoire Net Zero : Part des entreprises dont les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont validés par SBTi.
- Droits humains : L'indicateur mesure la part des investissements dans des entreprises signataires du Pacte Mondial des Nations Unies

Ces contraintes font l'objet d'un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi sont disponibles à la section "Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?" ci-dessous.

Indicateurs Clés de Performance

A titre d'exemple, le score obtenu au 31/12/2024 est le suivant :

Indicateur	Score du portefeuille	Score cible (score de l'univers d'analyse)
Trajectoire Net Zero	93,95%	52,81%
Droits Humains	72,21%	37,08%

Investissements dans des activités durables sur le plan environnemental ou social

L'actif net du Produit Financier visait un investissement à hauteur de 60% minimum dans des Investissements Durables sur le plan environnemental ou social, tels que définis à la section "Quels sont les objectifs des Investissements Durables que le Produit Financier entend partiellement réaliser et comment l'Investissement Durable contribue-t-il à ces objectifs ?" de l'annexe SFDR au prospectus.

Cette contrainte fait l'objet d'un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi mis en place par la Société de Gestion sont disponibles à la section "Quelles mesures ont été

prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?” ci-dessous.

A titre d’exemple, au 31/12/2024, le produit financier était investi à hauteur de 92,78% de son actif net dans des titres durables selon la méthodologie définie par la Société de Gestion décrite à la section “Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?” ci-dessous.

---

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

Les indicateurs de l’année précédente sont présentés ci-dessus.

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

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Le Produit Financier appliquait une approche extra-financière généraliste, visant la réalisation d’investissements durables environnementaux et sociaux au sens du Règlement SFDR.

Sur la **thématique environnementale**, les 6 objectifs de la Taxonomie européenne étaient considérés, à savoir :

1. L’atténuation du changement climatique ;
2. L’adaptation au changement climatique ;
3. L’utilisation durable et la protection des ressources marines ;
4. La transition vers une économie circulaire ;
5. La prévention et la réduction de la pollution ;
6. La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

La durabilité des investissements n’a pas été évaluée en tenant compte de l’alignement des investissements à la Taxonomie Européenne mais au moyen d’une méthode développée par la Société de Gestion et précisée ci-dessous.

Sur la **thématique sociale**, les objectifs considérés étaient :

1. Le respect et la promotion des droits humains ;
2. Le développement des territoires, à travers les relations avec les parties prenantes extérieures à l’entreprise (communautés, clients, fournisseurs etc.) et afin d’adresser les enjeux de relocalisations, de lutte contre les fractures territoriales et de soutien aux acteurs locaux ;

Cette stratégie généraliste n’impliquait pas que tout investissement durable réponde à l’ensemble des enjeux environnementaux et sociaux précités, mais que les investissements durables devaient répondre à au moins un de ces enjeux, tout en ne nuisant pas de manière significative aux autres thématiques.

La contribution à un des objectifs environnementaux et sociaux précités a été évaluée à partir de différentes sources, dont notamment :

- La méthodologie d’analyse extra-financière « GREaT », propre à la Société de Gestion, qui permet de couvrir l’ensemble des thématiques environnementales et sociales ;
- L’engagement de l’émetteur sur une trajectoire de décarbonation de ses activités compatible avec les objectifs des accords de Paris ;

- L'exposition d'un émetteur à des éco-activités telles que définies par le label d'Etat français Greenfin, dédié au financement de la transition énergétique et écologique .

Une description plus complète des seuils appliqués pour chaque critère est disponible dans la *Méthodologie investissements durables* de la Société de Gestion, disponible ici : <https://www.lbpam.com/fr/publications/publications-rapports>

Cette poche s'était engagée à investir une proportion minimale de **60%** dans des investissements durables, cet objectif a été atteint avec une proportion réelle de **92,78%** de son actif net au 31/12/2024.

***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 ?***

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Afin de s'assurer que l'investissement contribuait à un objectif de durabilité, selon la méthode d'analyse présentée ci-dessus, et ne causait pas de préjudice important à tout objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social, la Société de Gestion a systématiquement contrôlé :

- Les pratiques de l'émetteur relatives à sa gestion des ressources humaines et environnementales. Ce point a été contrôlé grâce à la méthodologie d'analyse extra-financière « GREaT » propre à la société de gestion ;
- L'exposition de l'émetteur à des secteurs sensibles sur les aspects environnementaux (déforestation, charbon thermique, pétrole et gaz) avec mise en œuvre d'une politique d'exclusion ;
- L'exposition de l'émetteur à une controverse sévère sur les enjeux environnementaux sociaux et de bonne gouvernance.

Des notes limites ou des critères de disqualification sont définis pour chaque élément mentionné ci-dessus. Une description détaillée des seuils appliqués pour chaque critère est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, disponible ici : <https://www.lbpam.com/fr/publications/publications-rapports>

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

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Le règlement délégué (UE) 2022/1288 définit une liste d'indicateurs permettant de mesurer les incidences négatives d'un émetteur sur les facteurs de durabilité environnementaux et sociaux (ci-après, les « Indicateurs Concernant les Incidences Négatives »).

Tous les indicateurs concernant les incidences négatives définis dans le Tableau 1 de l'Annexe 1 du Règlement délégué SFDR sont pris en compte dans l'analyse des potentiels impacts négatifs décrite ci-dessus, soit directement lorsque l'indicateur est intégré tel quel dans l'analyse extra-financière, soit indirectement via l'utilisation d'indicateurs relatifs à la même thématique.

Une description plus complète de la manière dont ces indicateurs ont été intégrés à l'analyse est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, un lien vers la page contenant le document « LBPAM\_Investissements\_Durables\_SFDR » est disponible via : <https://www.lbpam.com/fr/publications/publications-rapports>

*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 :*

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

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

#### Pour la poche foncières cotées :

Le respect par les Investissements Durables des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ainsi que des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme a été assuré par les éléments suivants :

- L'application de la politique d'exclusion de la société de gestion relative à ces traités internationaux, doublée d'un contrôle de controverse ad hoc ;
- La disqualification des émetteurs identifiés comme ayant des mauvaises pratiques sur le pilier "Gestion durable des ressources" de la méthodologie d'analyse GREaT, qui intégrait des critères relatifs au respect des droits humains et du droit du travail.

Une description détaillée des seuils appliqués pour chaque critère est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, dans le document « LBP AM-TFSA \_ Méthodologie investissements durables » disponible ici : <https://www.lbpam.com/fr/publications/publications-rapports>

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

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



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

#### Pour la poche immobilier direct et indirect :

Durant l'année 2024, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- Lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'actions permettant de les réduire. **Le fonds n'a pas réalisé d'acquisition au titre de l'année 2024.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

#### Pour la poche foncières cotées :

Le Produit Financier a pris en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité au travers des différents éléments de sa stratégie d'investissement, à savoir :

- La politique d'exclusion<sup>1</sup> ;
- L'analyse et la sélection des titres en portefeuille, selon la méthode détaillée dans le corps du document précontractuel ;

<sup>1</sup> Disponible sur le site internet de la Société de Gestion <https://www.labanquepostale-am.fr/publications>

- La politique d'engagement actionnarial et de vote<sup>2</sup>;

Pour plus de détails sur la mise en œuvre de ces différents éléments, l'investisseur peut se reporter au rapport sur l'article 29 de la loi énergie-climat disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

Pour l'ensemble des poches, les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité » joint au rapport annuel du fonds.



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

### Pour la poche immobilier direct et indirect :

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: du 01/01/2024 au 31/12/2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Lyon - Thiers Lafayette	Bureau	12,61%	France
Massy - Hélios	Bureau	3,61%	France
Cannes - 79 Rue d'Antibes	Commerce	2,43%	France
Paris 09 - 16 Fbg Montmartre	Commerce	4,62%	France
Saint-Doulchard - Route d'Orléans	Commerce	2,29%	France
Nanterre - Vectorial	Bureau	8,06%	France
Aix-en-Provence - La Duranne	Bureau	3,89%	France
Lyon - Arbre Sec	Bureau	2,40%	France
Paris 08 - 264 FSH	Bureau	6,27%	France
Vincennes - 6 Pierre Brossolette	Résidentiel	3,58%	France
Neuilly-sur-Seine - 92 CDG	Bureau	9,92%	France
Sannois - 17 Lieutenant Kaiser	Résidentiel	3,64%	France
Aime - La Plagne	Hôtel	11,23%	France
Montreuil - Résistance	Commerce	5,54%	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	5,16%	France

### Pour la poche foncières cotées :

Investissement les plus importants	Type d'asset	Secteur	% d'actifs	Pays
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD FP EUR	Actions	Immobilier	12,88%	France
VONOVIA SE GY EUR	Actions	Immobilier	12,83%	Allemagne

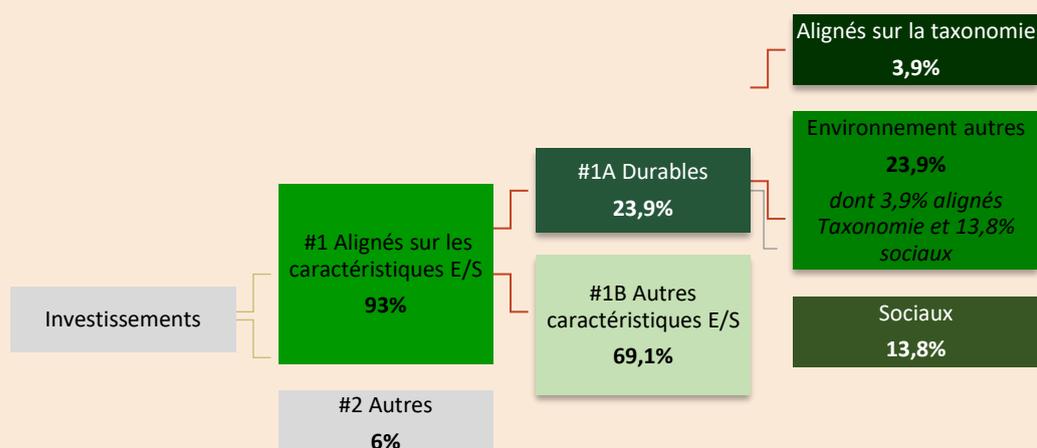
<sup>2</sup> Disponible sur le site internet de la Société de Gestion <https://www.labanquepostale-am.fr/publications>

KLEPIERRE FP EUR	Actions	Immobilier	10,78%	France
SEGRO PLC LN GBp	Actions	Immobilier	8,84%	Royaume-Uni
LEG IMMOBILIEN SE GY EUR	Actions	Immobilier	8,1%	Allemagne
COVIVIO FP EUR	Actions	Immobilier	7,42%	France
EURO	Autres et Liquidités		7,11%	
GECINA SA FP EUR	Actions	Immobilier	6,64%	France
LAND SECURITIES GROUP PLC LN GBp	Actions	Immobilier	6,58%	Royaume-Uni
WAREHOUSES DE PAUW SCA BB EUR	Actions	Immobilier	4,42%	Belgique
KAUFMAN & BROAD SA FP EUR	Actions	Consommation Discrétionnaire	3,27%	France
TAG IMMOBILIEN AG GY EUR	Actions	Immobilier	2,78%	Allemagne
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA SQ EUR	Actions	Immobilier	2,56%	Espagne
CARMILA FP EUR	Actions	Immobilier	1,68%	France
DERWENT LONDON PLC LN GBp	Actions	Immobilier	1,18%	Royaume-Uni



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ? Quelle était l'allocation des actifs ?

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



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

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

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

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La part des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 93%.

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

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : 23,9%
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : 69,1 %

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

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière (61%) : immobilier direct et indirect non coté et foncières cotées.
- Poche financière (29%) : actions et produits de taux
- Poche liquidités (10%) : liquidités et OPCVM monétaires



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

Au 31/12/2024, le produit financier a réalisé 3,9 % d'investissements durables alignés sur la Taxinomie de l'UE. Il s'agit d'investissements réalisés par la poche de foncières cotées.

### ● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>3</sup> ?

Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

<sup>3</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 les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

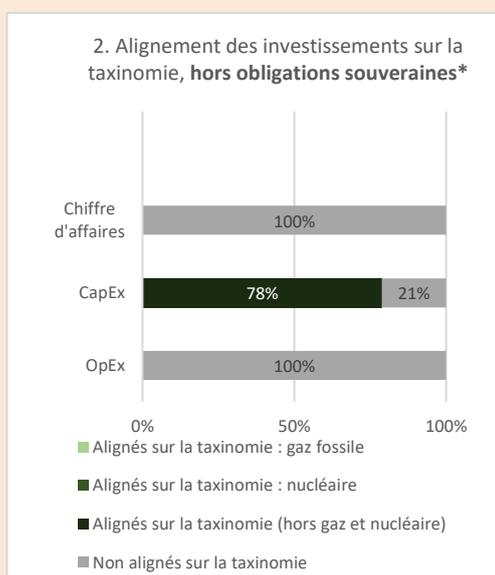
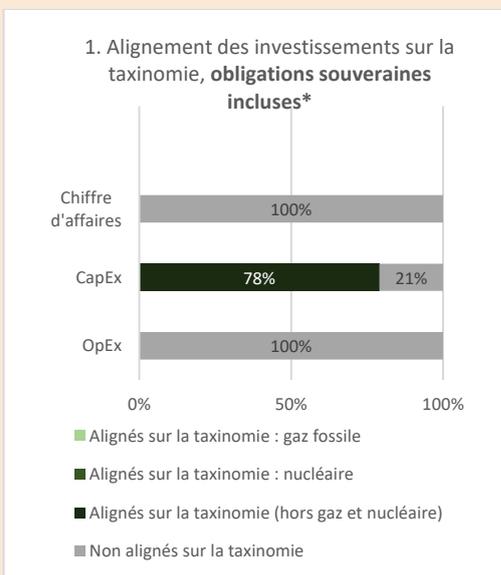
Pour la poche immobilier direct et indirect :

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.

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 intégralement 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 directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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



Ce graphique représente 100% des investissements de la poche immobilier direct et indirect.

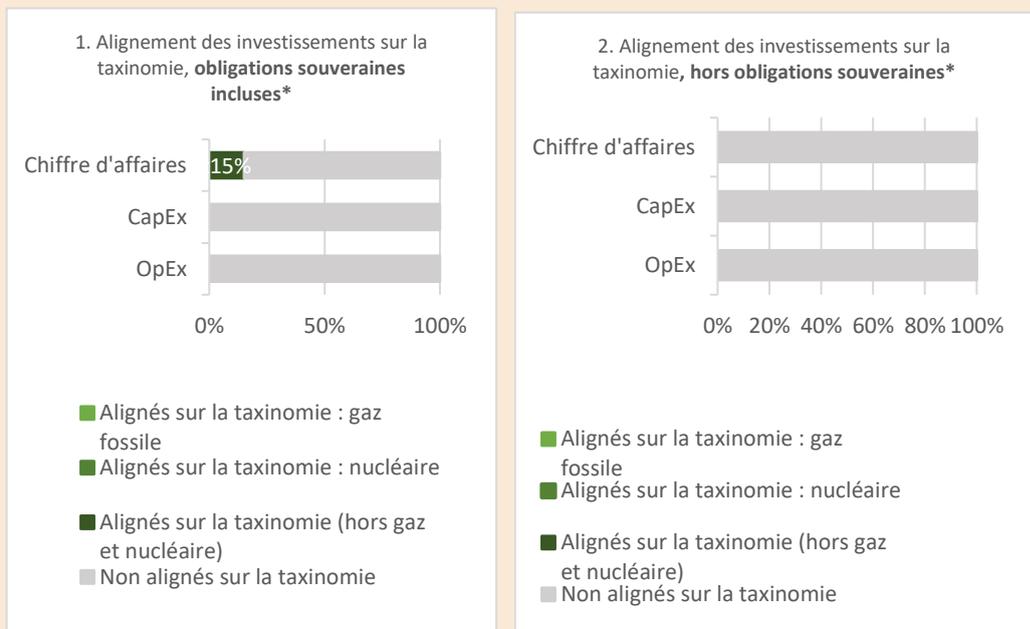
\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Pour la poche immobilier foncières cotées :

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, 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 ?**

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées : La proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes était de 0,01% et 0% respectivement au 31/12/2024.

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

Non applicable.



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

Le pourcentage d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignés sur la taxinomie de l'UE était de **20%** au 31/12/2024.

Le produit financier a pu investir dans des activités économiques autres que des activités économiques durables sur le plan environnemental car ils contribuaient aux objectifs environnementaux et/ou sociaux promus par ce produit financier.

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

Le pourcentage d'investissements durables ayant un objectif social était de **13,8%** au 31/12/2024.

  
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.



**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 ?**

Pour la poche immobilier direct et indirect et la poche liquidités :

Les investissements de la catégorie « autres » correspondaient aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables. Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

Pour la poche foncières cotées :

Les investissements de la catégorie « autres » pouvaient être utilisés à des fins de couverture, de gestion de la liquidité, ou de diversification, ainsi que pour générer un rendement financier. Ils sont couverts par les garanties environnementales et sociales minimales suivantes (mises en œuvre sur l'intégralité du portefeuille) :

- les exclusions appliquées par la Société de Gestion, précisées dans la politique d'exclusion
- la politique d'engagement et de vote pour les investissements en actions.



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

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- Mise en place de système de suivi des consommations énergétiques
- Réalisation éventuellement d'audits énergétiques
- A l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG
- Définition si besoin de plan d'actions énergétiques et ESG
- En gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action

Pour la poche foncières cotées :

Afin de veiller au respect, par le Produit Financier, des contraintes extra-financières fixées par le prospectus, et donc de confirmer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales, la Société de Gestion a mis en place un outil de suivi dédié aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le Produit Financier. Cet outil vise à assister les gérants dans la modélisation et le suivi des contraintes associées aux caractéristiques du Produit Financier, et notamment les indicateurs définis à la section « **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Produit Financier** » de l'annexe SFDR au prospectus. Lorsque des nouveaux indicateurs n'ont pas encore été développés dans l'outil de suivi, les gérants assurent un suivi ad hoc.

La Direction des risques assure également un suivi du respect des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Produit Financier par le biais de contrôles *post-trade*.

Enfin, le respect du process de gestion sur les caractéristiques extra-financières est intégré au plan de contrôle biennuel réalisé par la fonction de Conformité et du Contrôle Interne.



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

Non applicable pour l'ensemble des poches.

● **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

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

**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 ?**

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

**« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION » (SFDR)**

*Tableau 1*

**Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité Acteur des marchés financiers**

Nom : OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

LEI : 969500JRK1FDB8CBVN39

<p><b>Résumé</b></p> <p>L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.</p> <p>La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.</p> <p><i>[Résumé prévu à l'article 5, dans les langues visées au paragraphe 1 dudit article]</i></p> <p>Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'efficacité énergétique,</li> <li>- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles,</li> <li>- la biodiversité (artificialisation des sols).</li> </ul> <p>Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.</p> <p>Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.</p>
<p><b>Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b></p> <p><i>[Informations prévues à l'article 7, au format indiqué ci-dessous]</i></p> <p>Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <a href="https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg">https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg</a></p>

**Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers**

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Incidences 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%	0%	0%		
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	96,4%	96,6%	100%		

## Indicateurs applicables aux investissements dans des sociétés

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Incidences 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
<b>INDICATEURS CLIMATIQUES ET AUTRES INDICATEURS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT</b>						
Émissions de gaz à effet de serre	1. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1	490.57	705.15 tonnes CO2e		Couverture 93%
		Émissions de GES de niveau 2	463.72	540.63 tonnes CO2e		Couverture 93%
		Émissions de GES de niveau 3	11242.29	14326.35 tonnes CO2e		Couverture 93%
		Émissions totales de GES	12196.58	14032.34 tonnes CO2e		Couverture 93%
	2. Empreinte carbone	Empreinte carbone	57.56	51.47 tonnes CO2e / EUR M investis		Couverture 93%
	3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	440.4	438.12 tonnes CO2e / EUR M revenue		Couverture 93%
	<p><b>Stratégie net 0 :</b> déployée dans le cadre de l'engagement du Groupe LBP AM auprès de la Net Zero Asset Managers Initiative (NZAMI). Cette stratégie vise l'alignement des investissements de la société sur un trajectoire 1,5°C, en prenant comme référence le scénario P2 du GIEC. Cette ambition s'est matérialisée en 2022 par un engagement de la société à atteindre un alignement « net 0 » pour 80% des encours sous gestion à horizon 2030.</p> <p><b>Engagement actionnarial :</b> en accord avec son ambition de transition, le Groupe LBP AM mène une politique d'engagement active auprès des entreprises pour les inciter à initier ou accélérer la transition de leur modèle d'affaires. Afin d'atteindre ses objectifs, le Groupe LBP AM encourage les entreprises à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formaliser des plans de transition robustes, permettant de déployer une stratégie de transition transparente et crédible, afin d'aligner dans la durée leurs activités et pratiques sur un scénario permettant de plafonner le réchauffement à 1,5°C.</li> <li>- Consulter régulièrement leurs actionnaires sur ce plan de transition et sur son exécution, en particulier par le biais de résolutions climatiques dédiées soumises</li> </ul>					

							<p>au vote en assemblée générale, communément appelées résolutions «Say-on-Climate». Elles permettent aux actionnaires de se prononcer spécifiquement sur la stratégie et les objectifs de transition énergétique des sociétés, et sur son exécution au cours d'un exercice.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evalue, réduise et reporte son exposition aux risques climatiques physiques et de transition, en particulier en appliquant le cadre de reporting de la TCFD.</li> </ul> <p>Ces attentes sont applicables à tous les secteurs et sont déployées avec une attention et priorisation particulière sur les secteurs dit « à enjeux ». Elles sont ainsi articulées et déclinées dans deux politiques sectorielles : le pétrole et le gaz ainsi que le charbon. En application de cette politique, le groupe LBP AM a participé à la "Science-Based Targets Campaign", organisée par le Carbon Disclosure Project (CDP) et ciblant plus d'un millier d'entreprises en vue d'obtenir un engagement de leur part sur la transition de leur activité auprès de la Science-Based Target Initiative. Par ailleurs, LBP AM encourage activement la soumission par les entreprises de leurs stratégies climat au vote des actionnaires pour lesquelles elle a établi des exigences spécifiques (renvoi politique de vote say on climate). Lorsque cela apparaît nécessaire, le groupe LBP AM peut également participer au dépôt de résolutions. Ainsi, LBP AM a déposé et porté à l'ordre du jour de l'AG de TotalEnergies une résolution « say-on-climate » en 2020, ont</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>déposé trois résolutions climatiques, retirées par suite d'engagements satisfaisants des entreprises, lors des AG de Engie en 2021 et de HSBC et TotalEnergies en 2022. Enfin, LBP AM a déposé une nouvelle résolution à l'assemblée générale 2023 de TotalEnergies.</p> <p><b>Politique de vote :</b> le soutien de LBP AM aux plans climats soumis au vote des actionnaires est conditionné par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le plan contient des objectifs précis de réduction des émissions des GES à court et à long terme ;</li> <li>- le plan est aligné avec la trajectoire donnée par l'Accord de Paris sur le climat ;</li> <li>- La rémunération variable des dirigeants intègre des critères extra-financiers alignés sur les objectifs annoncés.</li> <li>- Le conseil d'administration s'engage à consulter les actionnaires de manière régulière (au moins tous les 3 ans) ;</li> </ul> <p><b>Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille :</b> la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leurs procédures pour mesurer et réduire leurs émissions carbonées sur toute leur chaîne de valeur.</p>
	4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	0%	0 %		Couverture 100%	
	5. Part de consommation et de production d'énergie non	Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissement qui provient de sources	Consommation : 69.5%	Consommation : 67.2 %		Couverture 100%	<b>Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille :</b> la note attribuée aux émetteurs sur la base

	renouvelable	d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie					de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leur stratégie relative à la consommation d'énergie et aux émissions dues à leur consommation d'énergie. Sont notamment considérées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les choix et évolutions technologiques ;</li> <li>- L'utilisation d'énergies renouvelables ;</li> </ul> La gestion des émissions atmosphériques liées à la consommation d'énergie.
	6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique	Total : 0.52896885 GWh / EUR M revenue Secteur F : 4.77083729 GWh / EUR M revenue Secteur L: 0.37386907GWh / EUR M revenue	Total : 0.30374357 GWh / EUR M revenue Secteur F : 0.0012943555 GWh / EUR M revenue Secteur L: 0.31052047 GWh / EUR M revenue		Couverture 100%	<b>Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille</b> : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leurs politiques d'investissements dans les technologies bas-carbone et dans l'efficacité énergétique de leurs infrastructures.
Biodiversité	7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones	0%	0 %		Couverture 100%	
Eau	8. Rejets dans l'eau	Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée	N/A	n/a		Couverture 0%	
Déchets	9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée	0.00001386450154 tonne / EUR M invested	0.006372506 tonne / EUR M invested		Couverture 100%	<b>Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille</b> : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre des critères relatifs à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- leurs politique de gestion et de prévention de la pollution générée par leurs activités.</li> <li>- leurs procédures de suivi et de</li> </ul>

							<p>réduction des émissions toxiques et des substances cancérigènes.</p> <p>la gestion des déchets liés aux biens qu'elles produisent. Sont notamment évaluées les politiques de recyclage des déchets électroniques.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

INDICATEURS LIÉS AUX QUESTIONS SOCIALES, DE PERSONNEL, DE RESPECT DES DROITS DE L'HOMME ET DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LES ACTES DE CORRUPTION							
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Incidences 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Les questions sociales et de personnel	10. Violations des principes du pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	0%	0 %		Couverture 93%	
	11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différends permettant de remédier à de telles violations	0%	0 %		Couverture 100%	
	12. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé	Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements	13,53%	18.08 %		Couverture 97%	<b>Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille :</b> la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leur politique de prévention des discriminations sur le lieu de travail. Sont notamment considérées les politiques de promotion de l'égalité des genres, de protection et de support des femmes enceintes, d'intégration des personnes vulnérables.

	13. Mixité au sein des organes de gouvernance	Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres	48.42%	38.88 %		Couverture 100%	<p><b>Engagement actionnarial :</b> Le Groupe LBP AM participe à l'initiative d'engagement collaborative du 30 % Club France Investor Group, créé en novembre 2020 afin de promouvoir la diversité des genres au sein des instances dirigeantes du SBF 120. Le Groupe LBP AM est membre fondateur de l'initiative française. L'objectif de la coalition est d'encourager l'entreprise à favoriser l'inclusion des femmes dans les postes à responsabilités. Il est attendu des entreprises qu'elles fassent preuve de transparence en ce qui concerne les procédures utilisées pour trouver et nommer de nouveaux membres au niveau de l'équipe de direction, et qu'elles expliquent comment ce processus garantit la diversité au sein des équipes de direction. Il est également demandé aux entreprises de fournir des informations sur la manière dont la diversité se matérialise à tous les niveaux de responsabilité de l'entreprise. Nous attendons aussi des preuves d'une culture d'engagement en faveur de la diversité de genre</p> <p><b>Politique de vote :</b> Le Groupe LBP AM conditionne son soutien à l'élections de candidats masculins aux conseils d'administration des entreprises à une représentativité des femmes au moins supérieure à 40%.</p> <p><b>Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille :</b> la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leurs politiques de rémunération, d'intéressement, de formation et d'incitation de leurs salariés.</p>
--	---	--	--------	---------	--	-----------------	---

	14. Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques)	Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées	0%	0 %		Couverture 100%	<b>Exclusion</b> : exclusion des entreprises qui produisent, développent, utilisent, stockent, commercialisent, distribuent, des armes controversées ou des composants essentiels et dédiés de ces armes, quelle que soit la part représentée par ces armes controversées dans le chiffre d'affaires des entreprises. L'identification des armes controversées est basée sur la Convention d'Oslo (ou convention sur les armes à sous-munition), le traité d'Ottawa (ou Convention sur l'interdiction des mines antipersonnel), la Convention sur l'interdiction des armes biologiques, la Convention sur l'interdiction des armes chimiques, le Traité sur la non-prolifération des armes nucléaires, ainsi que les protocoles II et IV de la Convention sur certaines armes classiques visant les armes à laser aveuglants et les armes incendiaires. Cette politique vise à assurer une exposition nulle à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques).
--	--	--	----	-----	--	-----------------	--

Tableau 2

**Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires**

**Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers**

Incidence négative sur des facteurs de durabilité	Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Incidences 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu				
	Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers					
	Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers					
	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers					
19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu				
20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu				

21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu				
22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	80%	80%	90%		

### Indicateurs applicables aux investissements dans des sociétés

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Incidences [année n - 2]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions	4. Investissements dans des sociétés n'ayant pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone aux fins du respect de l'accord de Paris	6,05%	24.88 %		Couverture 100%	<p><b>Stratégie net 0 :</b> déployée dans le cadre de l'engagement du groupe LBPAM auprès de la Net Zero Asset Managers Initiative (NZAMI). Cette stratégie vise l'alignement des investissements de la société sur un trajectoire 1,5°C, en prenant comme référence le scénario P2 du GIEC. Cette ambition s'est matérialisée en 2022 par un engagement de la société à atteindre un alignement « net 0 » pour 80% des encours sous gestion à horizon 2030.</p> <p><b>Engagement actionnarial :</b> en accord avec son ambition de transition, le Groupe LBP AM mène une politique d'engagement active auprès des entreprises pour les inciter à initier ou accélérer la transition de leur modèle d'affaires. Afin d'atteindre ses objectifs, le Groupe LBP AM encourage les entreprises à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formaliser des plans de transition robustes, permettant de déployer une stratégie de transition transparente et crédible, afin d'aligner dans la durée leurs activités et pratiques sur un scénario permettant de</li> </ul>

							<p>plafonner le réchauffement à 1,5°C.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consulter régulièrement leurs actionnaires sur ce plan de transition et sur son exécution, en particulier par le biais de résolutions climatiques dédiées soumises au vote en assemblée générale, communément appelées résolutions « Say-on-Climate ». Elles permettent aux actionnaires de se prononcer spécifiquement sur la stratégie et les objectifs de transition énergétique des sociétés, et sur son exécution au cours d'un exercice.</li> <li>- Evalue, réduise et reporte son exposition aux risques climatiques physiques et de transition, en particulier en appliquant le cadre de reporting de la TCFD.</li> </ul> <p>Ces attentes sont applicables à tous les secteurs et sont déployées avec une attention et priorisation particulière sur les secteurs dit « à enjeux ». Elles sont ainsi articulées et déclinées dans deux politiques sectorielles : le pétrole et le gaz ainsi que le charbon. En application de cette politique, le groupe LBP AM a participé à la "Science-Based Targets Campaign", organisée par le Carbon Disclosure Project (CDP) et ciblant plus d'un millier d'entreprises en vue d'obtenir un engagement de leur part sur la transition de leur activité auprès de la Science-Based Target Initiative. Par ailleurs, le groupe LBP AM encourage activement la soumission par les</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>entreprises de leurs stratégies climat au vote des actionnaires pour lesquelles elle a établi des exigences spécifiques (renvoi politique de vote say on climate). Lorsque cela apparaît nécessaire, le groupe LBP AM peut également participer au dépôt de résolutions. Ainsi, LBP AM a déposé et porté à l'ordre du jour de l'AG de TotalEnergies une résolution « say-on-climate » en 2020, a déposé trois résolutions climatiques, retirées par suite d'engagements satisfaisants des entreprises, lors des AG de Engie en 2021 et de HSBC et TotalEnergies en 2022. Enfin, le groupe LBP AM a déposé une nouvelle résolution à l'assemblée générale 2023 de TotalEnergies.</p> <p><b>Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille</b> : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leurs procédures pour mesurer et réduire leurs émissions carbonées sur toute leur chaîne de valeur.</p> <p><b>Indicateur de performance ESG (KPI net 0)</b>: la poche investie dans des foncières cotées est dotée d'un indicateur de performance mesurant la part des entreprises investies dont les objectifs de réductions des émissions de gaz à effet de serre sont validés par la Science Based Targets Initiative (SBTi). La poche doit obtenir un meilleur score que son indice de référence ou son univers d'analyse ESG défini pour appliquer les critères de sélectivité du label ISR français.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

Tableau 3

**Indicateurs supplémentaires liés aux questions sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption**

**Indicateurs applicables aux investissements dans des sociétés**

INDICATEURS LIÉS AUX QUESTIONS SOCIALES, DE PERSONNEL, DE RESPECT DES DROITS DE L'HOMME ET DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LES ACTES DE CORRUPTION							
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Incidences [année n - 2]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Questions sociales et de personnel	3. Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies	Nombre de jours de travail perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies dans les sociétés concernées, en moyenne pondérée	1,329.27 number of working days lost per year	864.06573 number of working days lost per year		Couverture 95.31%	

**Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

*[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]*

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

*[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point b), suivant le modèle du tableau 3]*

Non applicable.

*[Informations sur toute autre incidence négative sur les facteurs de durabilité utilisée pour identifier et évaluer les principales incidences négatives supplémentaires sur un facteur de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point c), suivant le modèle du tableau 2 ou du tableau 3]*

Non applicable.

**Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

*[Informations prévues par l'article 7]*

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

**Politiques d'engagement**

*[Informations prévues par l'article 8]*

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

**Références aux normes internationales**

*[Informations prévues par l'article 9]*

---

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

---

**Comparaison historique**

*[Informations prévues par l'article 10]*

Les données N et N-1 sont reportées dans la présente annexe.

---

# 11. RAPPORT LOI ENERGETIQUE CLIMAT (LEC)

## ANNEXE F

STRUCTURE DES INFORMATIONS DE DURABILITE DU RAPPORT ANNUEL CONFORMEMENT AU V DE L'ARTICLE D. 533-16-1 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER APPLICABLE AUX ORGANISMES AYANT PLUS DE 500 MILLIONS D'EUROS DE TOTAL DE BILAN ASSUJETTIS A LA FOIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT ET AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019

### I. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT

**F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement**

*Les entités assujetties aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat fournissent les informations au 6° du III de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier.*

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup> et impose une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les PM. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>, soit plus de 80% des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- Réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>, y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030
- Réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques

**G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants**

*Les entités assujetties aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat fournissent les informations au 7° du III de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier.*

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble

du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6% de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

#### Art 5 Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

#### Art 6 Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretiens intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

#### Art 7 et 8 Conservation et surveillance

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'un audit biodiversité ou d'une étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- Pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique
- Pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts
- Le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

#### Art 12 Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

#### Art 13 Education et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la

Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Indicateur de l'audit ESG : notation ESG initiale et définition d'un plan d'amélioration en gestion pour améliorer cette notation.

Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

#### H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

*Les entités assujetties aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat fournissent les informations prévues au 8° et 8° bis du III de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier.*

##### a) Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- Réduire la consommation en ressources non renouvelables
- Minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux
- Réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- Des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc.
- Des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc.
- Des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc.
- De demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Pour l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- Techniques
- Energétiques/Carbone/Transition
- Environnementaux
- Autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.)

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion
- Contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,
- leur gravité
- leur probabilité
- leur fréquence,
- leurs impacts financiers
- leurs coûts de remédiation

b) Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

Catégorie	Risque	Caractères					Occurrence	Intensité	Horizon temporel	Fréquence de revue	Facteurs de risques	Secteur économique	Zone géographique
		Actuel	Emergent	Exogène	Endogène								
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			X		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes	
Risques de transition	ICPE	X		X	X	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes	
	Energie	X			X	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes	
	CO2	X	X		X	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes	
	Biodiversité		X		X	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM,	Toute typologie	Toutes	
	Transports		X	X		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes	
	Bien être	X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes	
	Santé	X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes	
Risques de contentieux	Matériaux contenant de l'amiante	X				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes	
	Plomb	X				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes	
	Bruit	X				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	ICPE	X				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	Déchets	X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	Eau	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	Energie	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	CO2	X	X			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	Biodiversité	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	Transports	X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	Bien être	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
	Santé	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques

O : Occupants

SC : Société civile

ONG : Organisation Non Gouvernementale

R : Riverains

Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences du référentiel du label ISR et de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

Pondération des critères ESG pris en compte dans l'audit ESG à l'acquisition :

Pilier	Critères	Poids dans la note ESG globale
Environnement	Energie	12%
	Carbone	8%
	Eau	6%
	Biodiversité	6%
	Déchets	8%
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12%
	Services aux occupants	8%
	Bien-être - Confort	12%

	Santé	8%
Gouvernance	Engagement locataires	2%
	Satisfaction locataires	6%
	Evaluation Property Managers	4%
	Engagement Property Managers	6%
	Controverse locataires	2%

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- Risques physiques : Gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé
- Risques de transition : Impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire
- Risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire

c) Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

*Cf. tableau ci-dessus.*

d) Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mis en place si nécessaire de mesures correctives.

e) Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'actions ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution de sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Au 31.12.2024, les budgets ESG tels que définis dans les plans de travaux à 2030 s'élèvent à 29 486 151€. Ils comprennent notamment les plans d'action énergétiques permettant d'assurer la conformité au Décret Tertiaire et les plans d'actions ESG dans le cadre de la labélisation ISR du fonds.

f) Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

## Critères méthodologiques :

### a) Qualité des données utilisées

*Mention de l'utilisation, dès que possible, de méthodologies fondées sur des données prospectives, et indication, le cas échéant, de la pertinence de l'usage de méthodologies fondées sur des données historiques*

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulation thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développé. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

### b) Risques liés au changement climatique

*Utilisation de plusieurs scénarios, dont au moins un scénario à 1,5 °C ou 2 °C et au moins un scénario de transition tendanciel ou désordonné*

Pour l'instant ce critère n'est pas adressé par ce fonds.

### c) Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- La destruction de biodiversité lors de projets de constructions, chantier et aménagements réalisés
- La destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols
- La pollution des sols, de l'air de l'eau
- Des pollutions lumineuses ou sonores

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

Pour les actifs existants, notre grille ESG contient une rubrique biodiversité qui permet d'évaluer la quantité, qualité, les modes de gestion de la biodiversité et d'améliorer ces critères tant sur les parties communes que sur les parties privatives. En ce qui concerne la chaîne de valeur, notre action en faveur de la biodiversité s'étend, à l'aide de la grille ESG, aux locataires et aux sociétés en charge du jardinage dans le cas où elles relèvent d'AEW.

# 12. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX

## INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

Les Sociétés de placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des sociétés commerciales qui peuvent adopter la forme de société anonyme ou de société par actions simplifiée.

Si la SPPICAV prend la forme d'une société anonyme, le droit commun des sociétés anonymes s'applique pour l'essentiel et notamment en matière de gouvernance.

Ainsi, elle dispose d'un Conseil d'administration ou, s'il s'agit d'une société anonyme à directoire, d'un Conseil de surveillance, ainsi que d'une Assemblée générale des actionnaires se réunissant au moins une fois par an.

Les principales adaptations, conformément au Code monétaire et financier, tiennent au fait que c'est la Société de Gestion, désignée dans les Statuts de la SPPICAV, qui exerce les fonctions de Directeur général, ou de Président du directoire selon que la société est à Conseil d'administration ou à directoire, par l'intermédiaire de son représentant permanent.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR est une SPPICAV à Conseil d'administration dans laquelle AEW exerce, en sa qualité de Société de Gestion, les fonctions de Directeur général.

Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Monsieur Antoine BARBIER.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la société sont présentées dans le prospectus complet de la société.

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration est composé des 4 administrateurs suivants :

- Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Ludovic CLOIX
- LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Philippe LABARBE
- BPCE, représentée par Madame Isaure d'AINVAL

## INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Il est précisé que les mandataires sociaux ne reçoivent pas de jetons de présence au titre de leur mandat.

### Mandats de Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS au cours de l'exercice 2024

Société	Type	Fonction / Mandat
IMMO DIVERSIFICATION	OPCI	Président et Administrateur
IMMO EVOLUTIF	SCPI	Représentant permanent de CNP ASSURANCES au Conseil de Surveillance

### Mandats de Monsieur Ludovic CLOIX au cours de l'exercice 2024

Société	Type	Fonction
IMMO DIVERSIFICATION	OPCI	Administrateur au Conseil d'Administration
SOCIETE FORESTIERE DE LA CDC		Administrateur au Conseil d'Administration
SOCIETE FORESTIERE DE LA CDC		Membre du Comité Audit et Stratégie
IMMAUCOM	OPCI	Représentant permanent de CNP Assurances au Conseil d'Administration
LOGISTIS	OPCI	Représentant permanent de CNP Assurances à l'Advisory Board
RASPAIL	OPCI	Représentant permanent de CNP Retraite au Comité de Supervision
SUNLIGHT	OPCI	Représentant permanent de CNP Retraite au Conseil d'Administration
SAS STONE	SAS	Représentant permanent de CNP Assurances au Conseil d'Administration

### Mandats de Monsieur Philippe LABARBE au cours de l'exercice 2024

Société	Type	Fonction/Mandat
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur
LBP Image 11	SACA	Administrateur
LBP Image 12	SACA	Président Directeur Général
LBP Image 13	SACA	Administrateur
LBP Image 14	SACA	Administrateur
La banque postale	SACS	Resp. Devoir de conseil en Investissement - DBD

### Mandats de Madame ISAURE D'AINVAL au cours de l'exercice 2024

Société	Type	Fonction
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur
LIVRET BOURSE INVESTISSEMENTS	SICAV	Administrateur
LIVRET PORTEFEUILLE	SICAV	Administrateur
GERCE		Membre du conseil

## **AUTRES INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE**

- **Commissaires aux comptes**

Le Commissaire aux comptes titulaire, désigné pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030 est :

***Cabinet PRICEWATERHOUSE COOPERS Audit***

Représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER  
63 rue de Villiers  
92208 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX  
France

- **Evaluateurs immobiliers**

Les évaluateurs immobiliers nommés pour 4 ans (2025 - 2029) sont :

***CBRE VALUATION***

131, Avenue de Wagram  
75017 Paris

***CUSHMAN & WAKEFIELD***

185 Avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

# 13. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2024

## 1. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS \*

Les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions prévues par le règlement ANC n°2021-09 de l'autorité des normes comptables relatifs aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ressort à -4 321 505,95 euros.

\* Aux termes de l'avis 2007-01 du 4 mai 2007, paragraphe 41, les comptes annuels peuvent être présentés en négligeant les décimales. Les comptes présentés ci-dessous, arrondis à l'entier le plus proche, sont ceux qui ont été validés par le Commissaire aux comptes. Les arrondis ne sont en revanche pas repris dans les résolutions qui vous sont proposées.

## 2. AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat net de 24 876 382,62 € sur l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit :

- 797 473,70 € pour les parts A ;
- 19 604 879,55 € pour les parts B ;
- 153 739,04 € pour les parts C ;
- 4 035 590,42 € pour les parts D ;
- 557,70 € pour les parts E ;
- 284 142,21 € pour les parts F ;

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 30,09 € pour les parts A, de 151,52 € pour les parts B, de 30,56 € pour les parts C, de 140,33 € pour les parts D, de 305,79 € pour les parts E et de 139,38 € pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos au titre des résultats nets, soit 278 617,25 €.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :

Aux comptes de report du résultat net : 278 617,25 €

Et un résultat sur cessions d'actifs de -29 197 888,57 € soit :

- -936 005,86 € pour les parts A ;
- -23 010 625,18 € pour les parts B ;
- -180 445,82 € pour les parts C ;
- -4 736 654,06 € pour les parts D ;
- -654,57 € pour les parts E ;
- -333 503,08 € pour les parts F.

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 0 € pour les parts A, de 0 € pour les parts B, de 0 € pour les parts C, de 0 € pour les parts D, de 0 € pour les parts E et de 0 € pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos au titre des plus-values réalisées, soit -27 056 376,15 €.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :

Aux comptes de report des plus-values nettes : -27 056 376,15 €

### 3. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport général du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce. A cet égard, nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2024.

#### BILAN AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2024
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>634 986 774</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	358 272 600
Contrats de crédit-bail	0
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	23 830 714
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	<b>56 255 126</b>
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa)	196 626 571
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36 5ème alinéa)	0
Avance preneur sur crédit-bail	0
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup>	1 762
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>76 620 749</b>
Dépôts	0
Actions et valeurs assimilées	0
Obligations et valeurs assimilées	0
Titres de créances	0
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	76 620 749
Opérations temporaires sur titres	0
Contrats financiers	0
<b>Créances locataires</b>	<b>74 689</b>
<b>Autres créances</b>	<b>15 648 652</b>
Dépôts à vue	35 793 060
<b>Total de l'actif</b>	<b>763 123 925</b>

(1) Comprend les avances en comptes courants et les dépôts et cautionnements versés

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2024
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>739 205 757</b>
Capital	760 432 302
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	2 141 512
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	277 080
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	-4 321 506
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	-19 323 632
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>597 578</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>0</b>
Opérations de cessions	0
Opérations temporaires sur titres	0
Contrats financiers	0
<b>Dettes</b>	<b>23 320 590</b>
Emprunts envers les établissements de crédit	0
Autres emprunts et dettes financières	0
Concours bancaires courants	1
Dépôts de garantie reçus	2 885 335
Autres dettes d'exploitation	20 435 254
<b>Total du passif</b>	<b>763 123 925</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS

	31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Produits immobiliers	26 360 818
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	13 874 160
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	20 477
<b>Total I</b>	<b>40 255 455</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	5 458 793
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0
<b>Total II</b>	<b>5 458 793</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>34 796 661</b>
Produits sur opérations financières	0
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0
Autres produits financiers	434 446
<b>Total III</b>	<b>434 446</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0
Autres charges financières	7 313
<b>Total IV</b>	<b>7 313</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>427 133</b>
Autres produits (V)	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	9 012 674
Autres charges (VII)	363 017
<b>Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>25 848 104</b>
Régularisations sur résultat net (VIII)	-971 721
<b>Résultat net après régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII +/-VIII)</b>	<b>24 876 383</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	5 467 018
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	982 362
<b>Total IX</b>	<b>6 449 381</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	37 515 051
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0
<b>Total X</b>	<b>37 515 051</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (IX - X)</b>	<b>-31 065 670</b>
Régularisations sur cessions d'actifs (XI)	1 867 782
<b>Résultat sur cession d'actifs après régularisations (IX - X +/- XI)</b>	<b>-29 197 889</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII +/- VIII + IX - X +/- XI)</b>	<b>-4 321 506</b>

# 14. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2024

## 1. TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTS A	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	23 697 343,66	28 443 871,98	46 132 105,17	55 914 918,02	61 149 697,82
Nombre de parts	26 496,70675	29 610,62222	46 109,98875	48 825,97946	54 782,16862
Valeur liquidative	894,35	960,59	1 000,47	1 145,18	1 116,23
Distribution unitaire sur résultat (1)	30,09	28,58	30,28	25,67	25,15
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

PARTS B	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	582 561 849,89	680 793 130,01	752 720 325,80	864 218 701,10	827 173 690,15
Nombre de parts	129 380,96120	140 767,00120	149 434,05500	149 886,17500	147 178,54500
Valeur liquidative	4 502,68	4 836,31	5 037,14	5 765,83	5 620,20
Distribution unitaire sur résultat (1)	151,52	143,91	152,5	129,26	126,6
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

PARTS C	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	4 568 424,00	5 327 737,97	5 781 703,51	7 386 076,23	7 668 390,62
Nombre de parts	5 029,39436	5 460,80352	5 689,86081	6 350,13519	6 763,31659
Valeur liquidative	908,34	975,63	1 016,14	1 163,13	1 133,82
Distribution unitaire sur résultat (1)	30,56	29,03	30,75	26,08	25,54
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

PARTS D	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	119 918 244,02	146 321 487,65	162 017 472,20	183 695 212,90	176 098 737,16
Nombre de parts	28 756,32480	32 667,29420	34 729,48000	34 399,62000	33 832,15000
Valeur liquidative	4 170,15	4 479,14	4 665,12	5 340,03	5 205,07
Distribution unitaire sur résultat (1)	140,33	133,28	141,23	119,72	117,28
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

<b>PARTS E</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Actif net	16 571,18	17 799,19	47 650 755,88	54 544 049,12	53 166 197,44
Nombre de parts	1,82380	1,82380	4 687,97424	4 687,97424	4 688,07424
Valeur liquidative	9 086,07	9 759,39	10 164,46	11 634,88	11 340,73
Distribution unitaire sur résultat (1)	305,79	290,44	307,73	260,84	255,55
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

<b>PARTS F</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Actif net	8 443 324,20	10 746 849,41	13 164 828,58	16 673 787,44	16 941 884,78
Nombre de parts	2 038,49315	2 415,65027	2 841,18086	3 143,65853	3 277,08410
Valeur liquidative	4 141,94	4 448,84	4 633,57	5 303,94	5 169,80
Distribution unitaire sur résultat (1)	139,38	132,38	140,28	118,91	116,5
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

## 2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

### STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière.

Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une poche immobilière (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté (maximum 60 %), dont 9% maximum de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes, d'une poche financière composée d'actifs financiers à caractère immobilier (30% maximum) et d'une poche de liquidités (10% minimum) pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

Les comptes sont établis en euros.

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

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

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

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

Les entrées d'actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les frais d'acquisition des actifs sont ainsi comptabilisés dans un compte de capital, et seront retraités en imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés.

Les entrées d'instruments financiers, en ce inclus les actions SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. A compter du 1<sup>er</sup> janvier, les frais d'acquisition de ces instruments financiers sont ainsi comptabilisés directement dans un sous-compte des comptes de moins-values réalisées sur cession d'instruments financiers.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

## **REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS**

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

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

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

### **Actifs immobiliers**

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par l'évaluateur de la SPPICAV. La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

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

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

La SPPICAV désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Cet évaluateur réalise pour chaque actif une fois par an une expertise détaillée et trois actualisations. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la société de gestion établit la valeur de ces actifs sous sa seule responsabilité, sur la base des évaluations réalisées par l'évaluateur immobilier.

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

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

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

#### **C/ Immeubles en cours de construction**

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

de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

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

## **Actifs financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ENDETTEMENTS**

Selon les modalités arrêtés par la société de gestion, la SPPICAV valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

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

## **MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURES**

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont 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. A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

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.

## **COMMISSIONS DE SOUSCRIPTIONS**

(A) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI

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

(B) Les commissions de souscription acquises à l'OPCI

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.

## **DEPRECIATIONS SUR CREANCES**

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.

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

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

Sur l'exercice 2024, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 1 216 114,98 €.

## **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Sur l'exercice 2024, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 597 577,86 €.

### 3. DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2024
Capital (1)	760 432 302
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	2 355 983
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-214 471
Report des résultats nets antérieurs	306 529
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-29 449
Résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	24 876 383
Sur les plus et moins-values réalisées	-29 197 889
Acomptes versés au cours de l'exercice	
Sur le résultat net	-19 914 070
Sur les plus et moins-values réalisées	0
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
Sur le résultat net	590 438
Sur les plus et moins-values réalisées	0
<b>Total des sommes distribuables (2)</b>	<b>-21 226 545</b>
<b>Total des capitaux propres (1 + 2)</b>	<b>739 205 757</b>

### 4. EVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS OU ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	645,99	2 376 847,96	64 865,44
Rachats réalisés	19 865,48	77 917 043,24	-
<b>Montants nets</b>	<b>-19 219,49</b>	<b>- 75 540 195,28</b>	<b>-</b>

#### Part A

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	88,73	81 810,19	583,17
Rachats réalisés	3 202,65	2 986 183,51	-
<b>Montants nets</b>	<b>-3 113,92</b>	<b>-2 904 373,32</b>	<b>583,17</b>

## Part B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	18,60	87 980,55	2 333,50
Rachats réalisés	11 404,64	53 659 231,72	-
Montants nets	-11 386,04	-53 571 251,17	2 333,50

## Part C

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	41,26	38 952,62	518,25
Rachats réalisés	472,67	446 210,21	-
Montants nets	-431,41	-407 257,59	518,25

## Part D

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	492,61	2 147 719,99	60 818,98
Rachats réalisés	4 403,58	19 165 462,98	-
Montants nets	-3 910,97	-17 017 742,99	60 818,98

## Part E

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

## Part F

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	4,79	20 384,61	611,54
Rachats réalisés	381,95	1 659 954,82	-
Montants nets	-377,16	-1 639 570,21	611,54

## 5. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2024
<b>Actif net en début d'exercice</b>		<b>871 650 876</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		2 441 713
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)		77 917 043
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		0
Différences de change		-470 162
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		-29 560 180
Différence d'estimation exercice N :	- 200 798 632	0
Différence d'estimation exercice N-1:	- 171 238 452	0
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		2 195 783
Différence d'estimation exercice N :	3 989 215	0
Différence d'estimation exercice N-1:	1 793 432	0
Distribution de l'exercice précédent *1		4 003 594
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation		-5 217 567
Acomptes versés au cours de l'exercice :		0
sur résultat net (1)		19 914 070
sur cessions d'actifs (1)		0
Autres éléments (2)		0
<b>Actif net en fin d'exercice</b>		<b>739 205 757</b>

Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 64 865,44 € de commission acquise à l'OPCI reprise car le ratio immobilier maximum a été atteint

(1) Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69 du code monétaire et financier

(2) Exemples : apports en fusion, versements en garantie, provisions pour risques et charges et autres variations d'actif non détaillées ci-dessus

## 6. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D'UN OPCI

### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais d'acquisition
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	395 911 000	7 174 030	-	-30 464 370	358 272 600	-
Constructions sur soi d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>395 911 000</b>	<b>7 174 030</b>	<b>-</b>	<b>-30 464 370</b>	<b>358 272 600</b>	<b>-</b>
<b>Total frais inclus</b>				<b>-</b>		<b>-</b>

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

Secteur d'activité		31/12/2024
Bureaux, dont	Paris	
	Ile de France	50 958 600
	Province	17 000 000
	Etranger	
Commerces, dont	Paris	12 190 000
	Ile de France	31 999 000
	Province	55 240 000
	Etranger	
Mixtes, dont	Paris	47 540 000
	Ile de France	43 300 000
	Province	10 475 000
	Etranger	
Hôtels et Résidences Services, dont	Paris	
	Ile de France	40 570 000
	Province	49 000 000
	Etranger	
<b>Total</b>		<b>358 272 600</b>

## Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2024	Variation Valorisation HD/Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2023	Variation Valorisation HD 2024/2023 à périmètre constant
48, rue de la Chaussée d'Antin Paris (75009)	C	16/06/2009	6 585 298	5 460 000	-17,09%	6 040 000	-9,60%
3, rue des églises Nancy (54000)	C	29/03/2011	1 315 466	1 390 000	5,67%	1 430 000	-2,80%
Rue Saint Aubin Angers (49000)	C	24/05/2011	697 479	740 000	6,10%	770 000	-3,90%
30, Esplanade Léon Grosse Aix les Bains (73100)	C	07/06/2012	854 313	760 000	-11,04%	760 000	0,00%
79, rue d'Antibes Cannes (06400)	C	16/06/2009	7 743 065	10 600 000	36,90%	9 870 000	7,40%
72-74, rue Denis Papin Blois (41000)	C	24/05/2011	824 441	65 000	-92,12%	280 000	-76,79%
3, place Arles Dufour Oullins (69600)	C	15/11/2011	575 700	630 000	9,43%	630 000	0,00%
10, rue Ferdinand Duval Paris (75004)	C	29/12/2011	580 045	930 000	60,33%	950 000	-2,11%
65, quai de la Gare Paris (75013)	C	07/06/2012	2 294 922	2 320 000	1,09%	2 350 000	-1,28%
35-53, rue Paul Hochart L'Hay-les-Roses (94550)	C	11/06/2012	2 617 028	2 150 000	-17,85%	2 940 000	-26,87%
54, rue Notre-Dame-de-Lorette Paris (75009)	C	14/01/2013	462 491	580 000	25,41%	580 000	0,00%
47, rue Porte Dijeaux Bordeaux (33000)	C	30/03/2015	3 517 865	2 825 000	-19,70%	3 120 000	-9,46%
145, avenue Malakoff Paris (75016)	C	28/07/2015	2 955 261	2 900 000	-1,87%	3 020 000	-3,97%
16, rue du Faubourg Montmartre Paris (75009)	M	31/07/2015	17 380 975	20 160 000	15,99%	21 710 000	-7,14%
2, rue Georges Méliès ZA Taubenhof Haguenau (67500)	C	10/11/2015	4 581 232	4 430 000	-3,30%	4 600 000	-3,70%
Lieudit "Les Chaumes des Treilles" Saint-Doulchard (18230)	C	10/11/2015	10 109 063	10 000 000	-1,08%	11 100 000	-9,91%
Lieudit "Ferraudière" Carcassonne (11000)	C	10/11/2015	6 032 702	5 810 000	-3,69%	6 010 000	-3,33%
96, rue des Pêcheurs d'Island Rochefort (17300)	C	10/11/2015	5 887 701	5 950 000	1,06%	6 360 000	-6,45%
Allée Alexandre Bairens Auch (32000)	C	10/11/2015	4 216 585	4 390 000	4,11%	4 840 000	-9,30%
7 à 13, chemin de Cognac Tarbes (65000)	C	10/11/2015	7 581 924	6 900 000	-8,99%	7 700 000	-10,39%
Immeuble VECTORIAL 31-41, avenue Jules Quentin Nanterre (92000)	B	28/09/2016	74 061 711	35 200 000	-52,47%	45 180 000	-22,09%
16, rue de Paris Saint-Germain-en-Laye (78100)	C	30/09/2016	2 115 161	1 870 000	-11,59%	1 910 000	-2,09%
14-16, rue du Général Leclerc Issy-les-Moulineaux (92130)	C	30/09/2016	436 874	440 000	0,72%	440 000	0,00%
7, place Henri BARBUSSE Levallois Perret (92300)	C	30/09/2016	732 851	630 000	-14,03%	644 000	-2,17%
1-3, place de l'Aunette Bailly-Romainvilliers (77700)	C	30/09/2016	620 701	420 000	-32,33%	430 000	-2,33%
26, avenue de Paris Chatillon (92320)	C	30/09/2016	737 655	550 000	-25,44%	550 000	0,00%
28, avenue de la République Sartrouville (78500)	C	30/09/2016	1 838 270	1 340 000	-27,11%	1 400 000	-4,29%
1, rue du Commandant Brasseur Aulnay-sous-Bois (93600)	C	30/09/2016	105 377	84 000	-20,29%	100 000	-16,00%
54, avenue Carnot Conflans-Sainte-Honorine (78700)	C	05/01/2017	359 193	315 000	-12,30%	315 000	0,00%
380, avenue Archimède Aix En Provence (13100)	B	17/01/2017	24 080 923	17 000 000	-29,40%	21 150 000	-19,62%
3, rue de l'Arbre Sec Lyon (69001)	M	02/02/2017	10 982 310	10 475 000	-4,62%	11 350 000	-7,71%
Boulevard Beaumarchais ZAC du Luth Gennevilliers (92230)	H	29/03/2017	9 939 185	9 050 000	-8,95%	9 300 000	-2,69%
101-105, route de Pertuis Cavailon (84300)	C	30/03/2017	865 488	750 000	-13,34%	830 000	-9,64%
264, rue du Faubourg Saint Honoré Paris (75008)	M	31/05/2017	29 344 556	27 380 000	-6,69%	29 050 000	-5,75%
6, avenue Pierre Brossollette Vincennes (94300)	RS	21/12/2017	19 679 143	15 620 000	-20,63%	16 090 000	-2,92%
92, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine (92200)	M	27/12/2017	45 950 825	43 300 000	-5,77%	45 440 000	-4,71%
17-19, rue du Lieutenant Georges Keiser Sannois (95110)	RS	18/05/2018	17 605 811	15 900 000	-9,69%	16 110 000	-1,30%
Route de la Plagne Aime (73124)	H	31/07/2019	53 856 995	49 000 000	-9,02%	50 090 000	-2,18%
25 Avenue Carnot Massy (91300)	B	18/12/2019	100 530 650	15 758 600	-84,32%	16 762 000	-5,99%
19 Avenue de la Résistance Montreuil (93100)	C	29/05/2020	32 688 548	24 200 000	-25,97%	26 010 000	-6,96%
<b>Total patrimoine</b>			<b>513 345 782</b>	<b>358 272 600</b>	<b>-30,21%</b>	<b>388 211 000</b>	<b>-7,71%</b>

Légende : B = Bureaux // C = Commerces // H = Hôtels // M = Mixte // RS = Résidences services

## CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-

## EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHE REGLEMENTE

	31/12/2023	Reclassement	Cessions	Acquisitions y compris frais	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais d'acquisition
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	27 497 242	-73 320 381	-	-	-3 666 528	23 830 714	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	73 320 381	73 320 381	-	-	-17 065 254	56 255 126	-
<b>Total</b>	<b>100 817 623</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-20 731 782</b>	<b>80 085 841</b>	<b>-</b>
<b>Total frais inclus</b>					-	-	-

### Tableau des filiales et participations

	SC TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SC PIZAY
Année d'acquisition	2018	2018	2017
Pourcentage de détention	24,17 %	100,00 %	12,35 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Lyon
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Parkings
Valeur d'acquisition hors frais	51 493 270	86 870 160	692 677
Valeur d'acquisition droits inclus QP SCI	53 774 306	90 322 375	746 306
Actif net réévalué	23 160 636	56 255 128	670 082

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

Secteur d'activité	31/12/2024
Bureaux, dont	
<i>Ile de France</i>	23 160 636
<i>Province</i>	56 925 209
<i>Allemagne</i>	0
Commerces, dont	
<i>Ile de France et province,</i>	0
<i>Paris</i>	
<b>Total</b>	<b>80 085 845</b>

## EVOLUTION DES COMPTES COURANTS

Ventilation par contrat	Echéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
		-	-	-	-	-
<b>Total</b>		-	-	-	-	-

## RESULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2024
▪ Terrains nus			
▪ Terrains et constructions	337 565	0	337 565
▪ Constructions sur sol d'autrui			
▪ Autres droits réels	0	0	0
▪ Immeubles en cours de construction	0	0	0
▪ Autres	0	0	0
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>337 565</b>	<b>0</b>	<b>337 565</b>
▪ Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	0	0	0
▪ Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36 id.)	0	0	0
▪ Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	5 129 453	37 515 051	-32 385 597
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	0	0	0
▪ Autres actifs immobiliers	0	0	0
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>5 129 453</b>	<b>37 515 051</b>	<b>-32 385 597</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>5 467 018</b>	<b>37 515 051</b>	<b>-32 048 032</b>

## AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Désignation des valeurs	pays	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				<b>196 626 571,27</b>	<b>26,60%</b>
<b>Pays Emetteur : France</b>				<b>92 320 331</b>	<b>12,49%</b>
ALTAREA	FRANCE	EUR	19 837	1 912 287	0,26%
COVIVIO SA	FRANCE	EUR	322 524	15 726 270	2,13%
KLEPIERRE	FRANCE	EUR	821 550	22 839 090	3,09%
KAUFMAN & BROAD SA	FRANCE	EUR	212 400	6 934 860	0,94%
GECINA NOMINATIVE	FRANCE	EUR	155 521	14 066 874	1,90%
CARMILA	FRANCE	EUR	221 612	3 550 224	0,48%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	FRANCE	EUR	375 285	27 290 725	3,69%
<b>Pays Emetteur : Allemagne</b>				<b>50 250 464</b>	<b>6,80%</b>
TAG IMMOBILIE	ALLEMAGNE	EUR	410 870	5 900 093	0,80%
VONOVIA SE	ALLEMAGNE	EUR	927 377	27 190 694	3,68%
LEG IMMOBILIE AG	ALLEMAGNE	EUR	209 776	17 159 677	2,32%
<b>Pays Emetteur : Royaume-Uni</b>				<b>37 079 039</b>	<b>5,02%</b>
DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	ROYAUME UNI	GBP	105 462	2 498 791	0,34%
SEGRO REIT	ROYAUME UNI	GBP	2 210 561	18 747 525	2,54%
HAMMERSON PLC	ROYAUME UNI	GBP	558 161	1 887 540	0,26%
LAND SECURITIES REIT RG	ROYAUME UNI	GBP	1 974 294	13 945 183	1,89%
<b>Pays Emetteur : Belgique</b>				<b>9 356 550</b>	<b>1,27%</b>
WAREHOUSES DE PA	BELGIQUE	EUR	492 450	9 356 550	1,27%
<b>Pays Emetteur : Espagne</b>				<b>5 431 556</b>	<b>0,73%</b>
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	ESPAGNE	EUR	534 602	5 431 556	0,73%
<b>Pays Emetteur : Pays-Bas</b>				<b>2 188 631</b>	<b>0,30%</b>
EUROCOMMERCIAL P	PAYS-BAS	EUR	98 587	2 188 631	0,30%

## INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
35,31	OSTRUM SRI CAS PLU I	3 833 772	EUR	0,52%
2 280,46	OSTRUM SRI MONEY IC	30 243 264	EUR	4,09%
734,36	ECOFI TRESORERIE N	7 672 918	EUR	1,04%
316,94	OSTRUM SRI MON PL IC	34 870 795	EUR	4,72%
<b>3 367,06</b>		<b>76 620 749</b>	<b>-</b>	<b>10,37%</b>

## 7. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

### DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
<b>Créances locataires</b>	
Créances locataires	-171 823
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	1 462 627
Dépréciations des créances locataires	-1 216 115
<b>Sous-total</b>	<b>74 689</b>
<b>Autres créances</b>	
Intérêts ou dividendes à recevoir	184 740
Etat et autres collectivités	1 783 146
Syndics	8 383 225
Autres débiteurs	97 923
Charges constatées d'avance	47 203
Charges récupérables à refacturer	5 152 415
<b>Sous-total</b>	<b>15 648 652</b>
<b>Total</b>	<b>15 723 341</b>

Évolution des dépréciations	31/12/2023	Dotations l'exercice	de	Reprises l'exercice	de	31/12/2024
Dépréciations des créances locataires	480 370	748 568		-12 822		1 216 115
Dépréciations autres créances	0	0		0		0

### DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation 31/12/2023	Dotations l'exercice	de	Reprises l'exercice	de	Situation 31/12/2024
Provisions pour risques	337 481,50	260 096,36		-		597 577,86

## DETAIL DES EMPRUNTS

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

### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

VENTILATION PAR MATURETE RESIDUELLE	JUSQU'A 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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	31/12/2024
Emprunts immobiliers	-
Autres emprunts	-

## DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	31/12/2024
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	6 096 117,27
Etats et autres collectivités	2 351 507,49
Autres créditeurs	11 987 629,21
Produits constatés d'avance	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>20 435 254</b>

## PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2024
Loyers	23 026 774
Charges facturées	3 321 221
Reprise de provisions	12 822
<b>Total</b>	<b>26 360 818</b>

Charges immobilières	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 182 281
Charges d'entretien courant	0
Sinistres	0
Charges de gros entretien	503 449
Charges de renouvellement et de remplacement	
Autres charges	764 399
- Charges locatives non récupérées	284 688
- Charges locatives sur locaux vacants	267 501
- Primes assurances non récupérées	140 425
- Impôts fonciers non récupérés	0
- Frais huissiers	0
- Honoraires	17 029
- Honoraires de commercialisation	0
- CRL non récupérée	0
- Autres charges immobilières	23 092
- Honoraires d'avocat	31 664
Dotations de provision	1 008 664
<b>Total</b>	<b>5 458 793</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2024
Dividendes SAS/SCPI	4 705 076
Dividendes Actions	9 169 084
Dividendes Obligations	0
Dividendes OPCI	0
<b>Total</b>	<b>13 874 160</b>

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	20 477
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	0
Charges sur emprunts immobiliers	0

## PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Revenus financiers au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur actions	0
Produits sur obligations	0
Produits sur titres de créance	0
Produits sur des parts d'OPC	0
Produits sur instruments financiers à terme	0
Produits sur opérations temporaires sur titres	0
Produits sur prêts et créances	0
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0
Autres produits financiers	434 446
<b>Sous-total produits sur opérations financières</b>	<b>434 446</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur opérations financières	0
Charges sur instruments financiers à terme	0
Charges sur opérations temporaires sur titres	0
Charges sur emprunts	0
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0
Charges sur passifs de financement	0
Autres charges financières	7 313
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>7 313</b>
<b>Total</b>	<b>441 759</b>

### Autres produits et autres charges

	31/12/2024
<b>Autres produits</b>	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

	31/12/2024
<b>Autres charges</b>	363 017
<b>Total</b>	<b>363 017</b>

## FRAIS DE GESTION ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT EXTERNES

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 3% TTC (2,51% HT) par an de l'actif net de la SPPICAV.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;

- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au
	31/12/2024
Frais de gestion	8 621 772
Frais de fonctionnement externes	0
Commission dépositaire	141 673
Honoraires commissaires aux comptes	49 665
Honoraires experts immobiliers	201 780
Frais d'audit, d'études	0
Impôts et taxes	0
Autres charges	0
Jetons de présence	0
Autres frais	-2 215
Commissions de surperformance	0
<b>Total</b>	<b>9 012 674</b>

## ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions bancaire	1 243 029,26
Cautions solidaire	11 498 220,00
Cautions numéraires	1 778 155,69
GAPD	266 398,50
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

NATURE DE L'ENGAGEMENT SUR LES ACTIFS FINANCIERS	31/12/2024
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

## TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

### Part A

PART A	31/12/2024
<b>I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
· Résultat net de l'exercice après régularisations	797 474
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	9 244
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-618 963
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>187 755</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution	178 323
· Report à nouveau du résultat net	9 432
· Capitalisation	0
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>187 755</b>
<b>II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-936 006
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	644 369
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-291 637</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution (2)	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-291 637
· Capitalisation (2)	0
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-291 637</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2024

#### Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2024 \*

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2024	191 421,29				191 421,29	6,72
31/07/2024	274 641,29				274 641,29	9,92
31/10/2024	180 594,01				180 594,01	6,72
<b>Total acomptes</b>	<b>646 656,59</b>	-	-	-	<b>646 656,59</b>	<b>23,36</b>

\*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

## Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2025	178 322,84				178 322,84	6,73
<b>Total acomptes</b>	<b>178 322,84</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>178 322,84</b>	<b>6,73</b>

### Part B

PART B	31/12/2024
<b>I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
· Résultat net de l'exercice après régularisations	19 604 880
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	217 148
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-15 229 433
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>4 592 595</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution	4 374 370
· Report à nouveau du résultat net	218 224
· Capitalisation	0
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>4 592 595</b>
<b>II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-23 010 625
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	1 295 314
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-21 715 311</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution (2)	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-21 715 311
· Capitalisation (2)	0
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-21 715 311</b>

(1) Au sens de l'article L.214-69.

(2) Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2024

**Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2024 \***

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2024	4 595 212,16				4 595 212,16	33,90
31/07/2024	6 620 053,47				6 620 053,47	49,91
31/10/2024	4 423 037,79				4 423 037,79	33,90
<b>Total acomptes</b>	<b>15 638 303,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 638 303,42</b>	<b>117,71</b>

\*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

**Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024**

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2025	4 374 370,30				4 374 370,30	33,81
<b>Total acomptes</b>	<b>4 374 370,30</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>4 374 370,30</b>	<b>33,81</b>

## Part C

PART C	31/12/2024
<b>I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
· Résultat net de l'exercice après régularisations	153 739
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	1 751
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-119 348
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>36 143</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution	34 351
· Report à nouveau du résultat net	1 792
· Capitalisation	0
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>36 143</b>
<b>II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-180 446
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	22 908
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-157 538</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution (2)	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-157 538
· Capitalisation (2)	0
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-157 538</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2024

### Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2024 \*

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2024	36 750,88				36 750,88	6,83
31/07/2024	52 908,98				52 908,98	10,07
31/10/2024	34 994,37				34 994,37	6,83
<b>Total acomptes</b>	<b>124 654,23</b>	-	-	-	<b>124 654,23</b>	<b>23,73</b>

\*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

## Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2025	34 350,76				34 350,76	6,83
<b>Total acomptes</b>	<b>34 350,76</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>34 350,76</b>	<b>6,83</b>

### Part D

PART D	31/12/2024
<b>I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
· Résultat net de l'exercice après régularisations	4 035 590
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	44 257
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-3 134 727
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>945 121</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution	900 648
· Report à nouveau du résultat net	44 473
· Capitalisation	0
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>945 121</b>
<b>II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-4 736 654
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	159 676
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-4 576 978</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution (2)	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-4 576 978
· Capitalisation (2)	0
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-4 576 978</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2024

**Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2024 \***

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2024	969 601,76				969 601,76	31,39
31/07/2024	1 381 041,00				1 381 041,00	46,23
31/10/2024	916 864,06				916 864,06	31,39
<b>Total acomptes</b>	<b>3 267 506,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 267 506,82</b>	<b>109,01</b>

\*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

**Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024**

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2025	900 648,09				900 648,09	31,32
<b>Total acomptes</b>	<b>900 648,09</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>900 648,09</b>	<b>31,32</b>

## Part E

PART E	31/12/2024
<b>I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
· Résultat net de l'exercice après régularisations	558
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	1 495
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-433
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>1 619</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution	124
· Report à nouveau du résultat net	1 495
· Capitalisation	0
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>1 619</b>
<b>II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-655
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-655</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution (2)	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-655
· Capitalisation (2)	0
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-655</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2024

**Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2024 \***

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2024	124,75				124,75	68,40
31/07/2024	183,71				183,71	100,73
31/10/2024	124,75				124,75	68,40
<b>Total acomptes</b>	<b>433,21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>433,21</b>	<b>237,53</b>

\*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

## Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2025	124,49				124,49	68,26
<b>Total acomptes</b>	<b>124,49</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>124,49</b>	<b>68,26</b>

## Part F

<b>PART F</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
· Résultat net de l'exercice après régularisations	284 142
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 184
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-220 728
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>66 599</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution	63 397
· Report à nouveau du résultat net	3 201
· Capitalisation	0
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>66 599</b>
<b>II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-333 503
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	19 245
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-314 258</b>
Affectation des sommes distribuables	
· Distribution (2)	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-314 258
· Capitalisation (2)	0
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-314 258</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2024

**Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2024 \***

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2024	71 751,42				71 751,42	31,18
31/07/2024	100 466,82				100 466,82	45,92
31/10/2024	64 297,39				64 297,39	31,18
<b>Total acomptes</b>	<b>236 515,63</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>236 515,63</b>	<b>108,28</b>

\*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

**Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024**

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2024	Reports antérieurs	31/12/2024	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2025	63 397,14				63 397,14	31,10
<b>Total acomptes</b>	<b>63 397,14</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>63 397,14</b>	<b>31,10</b>

**INVENTAIRE DETAILLE DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER**

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
SC Tour Prisma	Bureaux	Tour Prisma - La Défense	2018	53 774 306	23 160 636	-30 613 670
SC Pizay	Parkings	Lyon Immeuble -	2017	746 306	670 082	-76 224
SAS QM Thiers	Bureaux	Lyon Part Dieu	2018	90 322 375	56 255 128	-34 067 247

# 15. ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2023

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>769 381 784</b>	<b>885 923 009</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	395 911 000	474 132 000
Contrats de crédit-bail	0	0
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	27 497 242	72 860 081
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	<b>73 320 381</b>	<b>86 127 755</b>
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	272 651 399	252 801 411
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	0	0
Avance preneur sur crédit-bail	0	0
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(3)</sup>	1 762	1 762
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>93 326 340</b>	<b>90 284 066</b>
Dépôts	0	0
Actions et valeurs assimilées	0	0
Obligations et valeurs assimilées	0	0
Titres de créances	0	0
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	93 326 340	90 284 066
Opérations temporaires sur titres	0	0
Contrats financiers	0	0
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances locataires</b>	<b>477 986</b>	<b>3 660 754</b>
<b>Autres créances</b>	<b>30 191 295</b>	<b>22 029 223</b>
Dépôts à vue	13 683 390	56 427 103
	0	0
<b>Total de l'actif</b>	<b>907 060 796</b>	<b>1 058 324 155</b>

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis au paragraphe 1 à 5 de l'article L214-36 du Code monétaire et financier et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnements versés)

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

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

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>871 650 876</b>	<b>1 027 467 191</b>
Capital	864 934 162	995 956 144
Report des plus-values nettes <sup>(2)</sup>	22 964 189	25 552 561
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	319 202	0
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	5 313 071	32 307 987
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	-21 879 748	-26 349 500
<b>Provisions</b>	<b>337 482</b>	<b>75 135</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opérations de cessions	0	0
Opérations temporaires sur titres	0	0
Contrats financiers	0	0
<b>Dettes</b>	<b>35 072 438</b>	<b>30 781 829</b>
Dettes envers les établissements de crédit	193 090	419 609
Autres emprunts	0	0
Opérations de change à terme de devises	0	0
Dépôts de garantie reçus	2 530 803	2 311 318
Autres dettes d'exploitation	32 348 545	28 050 903
<b>Total du passif</b>	<b>907 060 796</b>	<b>1 058 324 155</b>

(2) Y compris comptes de régularisation

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	28 832 602	29 358 679
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	13 052 671	19 312 146
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	22 238	182 540
<b>Total I</b>	<b>41 907 511</b>	<b>48 853 365</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	4 953 162	4 510 659
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0	0
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0	0
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0	0
<b>Total II</b>	<b>4 953 162</b>	<b>4 510 659</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>36 954 348</b>	<b>44 342 706</b>
Produits sur opérations financières	0	0
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	545 492	124 595
Autres produits financiers	0	0
<b>Total III</b>	<b>545 492</b>	<b>124 595</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	8 010	140 824
Autres charges financières	0	0
<b>Total IV</b>	<b>8 010</b>	<b>140 824</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>537 482</b>	<b>-16 229</b>
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	10 313 476	12 587 360
Autres charges (VII)	-21 764	153 625
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>27 200 119</b>	<b>31 585 492</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	3 332 863	12 655 653
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
<b>Total VIII</b>	<b>3 332 863</b>	<b>12 655 653</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	24 651 720	11 774 925
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	11 661
<b>Total IX</b>	<b>24 651 720</b>	<b>11 786 586</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>-21 318 857</b>	<b>869 067</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>5 881 262</b>	<b>32 454 560</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>-568 191</b>	<b>-146 573</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>5 313 071</b>	<b>32 307 987</b>

# 16. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023

## 1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- ✓ Image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
- ✓ Régularité, sincérité ;
- ✓ Prudence ;
- ✓ Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

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

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

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

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité est l'euro. La durée de l'exercice est de 12 mois.

### REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

#### Actifs immobiliers

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

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

**A/ S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par**

## **les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte**

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

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

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

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

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

### **C/ Immeubles en cours de construction**

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue.

La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

### **Actifs financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ENDETTEMENTS**

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

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

## **MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURES**

Les dépenses ou 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 doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

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.

## **COMMISSIONS DE SOUSCRIPTIONS**

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

a) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI :  
Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI reviennent au réseau distributeur et à la société de gestion.

b) Les commissions acquises à l'OPCI :  
Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisés en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

## **DEPRECIATIONS SUR CREANCES**

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

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

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Sur l'exercice 2023, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 480 369,61 €.

## **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Sur l'exercice 2023, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 337 481,50 €.

## 2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Actif net en début d'exercice</b>		<b>1 027 467 191</b>	<b>1 182 432 745</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		2 078 810	19 005 293
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)		120 664 327	21 706 402
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		0	0
Différences de change		-16 249	-20 358
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		-18 846 992	-152 860 072
Différence d'estimation exercice N :	- 171 238 452	0	0
Différence d'estimation exercice N-1:	- 152 391 460	0	0
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		3 042 274	52 058
Différence d'estimation exercice N :	1 793 432	0	0
Différence d'estimation exercice N-1:	- 1 248 842	0	0
Distribution de l'exercice précédent *1		4 523 276	5 414 855
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation		5 881 262	32 454 560
Acomptes versés au cours de l'exercice :		0	0
sur résultat net *1		22 767 817	26 475 777
sur cessions d'actifs *1		0	0
Autres éléments		0	0
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>=</b>	<b>871 650 876</b>	<b>1 027 467 191</b>

Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 60 493,88 € de commission acquise à l'OPCI reprise car le ratio immobilier maximum a été atteint

1. Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69 du code monétaire et financier

## 3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais d'acquisition
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	474 132 000	24 854 074	-	-53 366 926	395 911 000	-
Constructions sur soi d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>474 132 000</b>	<b>24 854 074</b>	<b>-</b>	<b>-53 366 926</b>	<b>395 911 000</b>	<b>-</b>
			<b>Total frais inclus</b>	<b>-</b>		<b>-</b>

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

Secteur d'activité		31/12/2023	31/12/2022
Bureaux, dont			
	Paris		
	Ile de France	61 942 000	103 967 000
	Province	21 150 000	22 050 000
	Etranger		
Commerces, dont			
	Paris	12 940 000	15 380 000
	Ile de France	34 739 000	39 125 000
	Province	66 000 000	69 310 000
	Etranger		
Mixtes, dont			
	Paris	50 760 000	60 150 000
	Ile de France	45 440 000	53 250 000
	Province	11 350 000	12 100 000
	Etranger		
Hôtels et Résidences Services, dont			
	Paris		
	Ile de France	41 500 000	47 650 000
	Province	50 090 000	51 150 000
	Etranger		
<b>Total</b>		<b>395 911 000</b>	<b>474 132 000</b>

### Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2023	Variation Valorisation HD/Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2022	Variation Valorisation HD 2023/2022 à périmètre constant
48, rue de la Chaussée d'Antin Paris (75009)	C	16/06/2009	6 585 298	6 040 000	-8,28%	7 250 000	-16,69%
3, rue des églises Nancy (54000)	C	29/03/2011	1 315 466	1 430 000	8,71%	1 500 000	-4,67%
Rue Saint Aubin Angers (49000)	C	24/05/2011	697 479	770 000	10,40%	820 000	-6,10%
30, Esplanade Léon Grosse Aix les Bains (73100)	C	07/06/2012	854 313	780 000	-11,04%	775 000	-1,94%
79, rue d'Antibes Cannes (06400)	C	16/06/2009	7 743 065	9 870 000	27,47%	11 150 000	-11,48%
31 bis, cours Emile Zola Villeurbanne (69100)	C	30/12/2010	7 174 030	7 700 000	7,33%	8 550 000	-9,94%
72-74, rue Denis Papin Blois (41000)	C	24/05/2011	824 441	280 000	-66,04%	330 000	-15,15%
3, place Arles Dufour Oullins (69600)	C	15/11/2011	575 700	630 000	9,43%	635 000	-0,79%
10, rue Ferdinand Duval Paris (75004)	C	29/12/2011	580 045	950 000	63,78%	1 150 000	-17,39%
65, quai de la Gare Paris (75013)	C	07/06/2012	2 294 922	2 350 000	2,40%	2 800 000	-16,07%
35-53, rue Paul Hochart L'Hay-les-Roses (94550)	C	11/06/2012	2 617 028	2 940 000	12,34%	3 260 000	-9,82%
54, rue Notre-Dame-de-Lorette Paris (75009)	C	14/01/2013	462 491	580 000	25,41%	630 000	-7,94%
47, rue Porte Dijeaux Bordeaux (33000)	C	30/03/2015	3 517 865	3 120 000	-11,31%	3 500 000	-10,86%
145, avenue Malakoff Paris (75016)	C	28/07/2015	2 955 261	3 020 000	2,19%	3 550 000	-14,93%
16, rue du Faubourg Montmartre Paris (75009)	M	31/07/2015	17 380 975	21 710 000	24,91%	25 650 000	-15,36%
2, rue Georges Méliès ZA Taubenhof Haguenau (67500)	C	10/11/2015	4 581 232	4 600 000	0,41%	4 850 000	-5,15%
Lieudit "Les Chaumes des Treilles" Saint-Doulchard (18230)	C	10/11/2015	10 109 063	11 100 000	9,80%	10 700 000	3,74%
Lieudit "Ferraudière" Carcassonne (11000)	C	10/11/2015	6 032 702	6 010 000	-0,38%	6 340 000	-5,21%
96, rue des Pêcheurs d'Island Rochefort (17300)	C	10/11/2015	5 887 701	6 360 000	8,02%	6 690 000	-4,93%
Allée Alexandre Baurens Auch (32000)	C	10/11/2015	4 216 585	4 840 000	14,78%	4 800 000	0,83%
7 à 13, chemin de Cognac Tarbes (65000)	C	10/11/2015	7 581 924	7 700 000	1,56%	7 800 000	-1,28%
Immeuble VECTORIAL 31-41, avenue Jules Quentin Nanterre (92000)	B	28/09/2016	74 061 711	45 180 000	-39,00%	58 000 000	-22,10%
16, rue de Paris Saint-Germain-en-Laye (78100)	C	30/09/2016	2 115 161	1 910 000	-9,70%	2 050 000	-6,83%
14-16, rue du Général Leclerc Issy-les-Moulineaux (92130)	C	30/09/2016	436 874	440 000	0,72%	450 000	-2,22%
7, place Henri BARBUSSE Levallois Perret (92300)	C	30/09/2016	732 851	644 000	-12,12%	770 000	-16,36%
1-3, place de l'Aunette Bailly-Romainvilliers (77700)	C	30/09/2016	620 701	430 000	-30,72%	440 000	-2,27%
26, avenue de Paris Chatillon (92320)	C	30/09/2016	737 655	550 000	-25,44%	690 000	-20,29%
28, avenue de la République Sartrouville (78500)	C	30/09/2016	1 838 270	1 400 000	-23,84%	1 430 000	-2,10%
1, rue du Commandant Brasseur Aulnay-sous-Bois (93600)	C	30/09/2016	105 377	100 000	-5,10%	110 000	-9,09%
54, avenue Carnot Confians-Sainte-Honorine (78700)	C	05/01/2017	359 193	315 000	-12,30%	325 000	-3,08%
380, avenue Archimède Aix En Provence (13100)	B	17/01/2017	24 080 923	21 150 000	-12,17%	22 050 000	-4,08%
3, rue de l'Arbre Sec Lyon (69001)	M	02/02/2017	10 982 310	11 350 000	3,35%	12 100 000	-6,20%
Boulevard Beaumarchais ZAC du Luth Gennevilliers (92230)	H	29/03/2017	9 939 185	9 300 000	-6,43%	10 100 000	-7,92%
101-105, route de Pertuis Cavailon (84300)	C	30/03/2017	865 488	830 000	-4,10%	870 000	-4,60%
264, rue du Faubourg Saint Honoré Paris (75008)	M	31/05/2017	29 344 556	29 050 000	-1,00%	34 500 000	-15,80%
6, avenue Pierre Brosolette Vincennes (94300)	RS	21/12/2017	19 679 143	16 090 000	-18,24%	19 700 000	-18,32%
92, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine (92200)	M	27/12/2017	45 950 825	45 440 000	-1,11%	53 250 000	-14,67%
17-19, rue du Lieutenant Georges Keiser Sannois (95110)	RS	18/05/2018	17 605 810	16 110 000	-8,50%	17 850 000	-9,75%
Route de la Plagne Aime (73124)	H	31/07/2019	53 856 995	50 090 000	-6,99%	51 150 000	-2,07%
25 Avenue Carnot Massy (91300)	B	18/12/2019	29 845 899	16 762 000	-43,84%	23 142 000	-27,57%
19 Avenue de la Résistance Montreuil (93100)	C	29/05/2020	32 688 548	26 010 000	-20,43%	29 600 000	-12,13%
<b>Total patrimoine</b>			<b>449 835 060</b>	<b>395 911 000</b>	<b>-11,99%</b>	<b>451 307 000</b>	<b>-12,27%</b>

Légende : B = Bureaux // C = Commerces // H = Hôtels // M = Mixte // RS = Résidences services

## EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHE REGLEMENTE

	31/12/2022	Reclassement	Cessions	Acquisitions y compris frais	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais d'acquisition
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	72 860 081	-	35 746 281	699 922	-10 316 480	27 497 242	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	86 127 755	-	-	-	-12 807 374	73 320 381	-
<b>Total</b>	<b>158 987 836</b>	<b>-</b>	<b>35 746 281</b>	<b>699 922</b>	<b>-23 123 854</b>	<b>100 817 623</b>	<b>-</b>
<b>Total frais inclus</b>					-	-	-

### Tableau des filiales et participations

	SC TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SCI PIZAY
Année d'acquisition	2018	2018	2017
Pourcentage de détention	24,17 %	100,00 %	12,35 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Lyon
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Parkings
Valeur d'acquisition hors frais	51 493 270	86 870 160	692 677
Valeur d'acquisition droits inclus QP SCI	53 774 306	90 322 375	746 306
Actif net réévalué	26 777 170	73 320 382	720 082

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

Secteur d'activité	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux, dont		
<i>Ile de France</i>	26 777 160	32 742 349
<i>Province</i>	74 040 462	86 827 837
<i>Allemagne</i>	0	0
Commerces, dont		
<i>Ile de France et province, Paris</i>	0	39 417 651
<b>Total</b>	<b>100 817 623</b>	<b>158 987 836</b>

## CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023
	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-

## AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Désignation des valeurs	pays	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				<b>272 651 399,32</b>	<b>31,28%</b>
<b>Pays Emetteur : France</b>				<b>93 924 171</b>	<b>10,78%</b>
ALTAREA	FRANCE	EUR	35 408	2 832 640	0,32%
COVIVIO SA	FRANCE	EUR	284 190	13 834 369	1,59%
KLEPIERRE	FRANCE	EUR	730 000	18 016 400	2,07%
KAUFMAN & BROAD SA	FRANCE	EUR	198 518	5 975 392	0,69%
GECINA NOMINATIVE	FRANCE	EUR	160 000	17 616 000	2,02%
NEXITY	FRANCE	EUR	194 500	3 277 325	0,38%
MERCIALYS	FRANCE	EUR	188 992	1 879 525	0,22%
CARMILA	FRANCE	EUR	20 000	311 600	0,04%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	FRANCE	EUR	451 000	30 180 920	3,46%
<b>Pays Emetteur : Allemagne</b>				<b>67 843 132</b>	<b>7,78%</b>
VONOVIA SE	ALLEMAGNE	EUR	1 705 000	48 660 700	5,58%
LEG IMMOBILIEEN AG	ALLEMAGNE	EUR	241 836	19 182 432	2,20%
<b>Pays Emetteur : Royaume-Uni</b>				<b>61 067 484</b>	<b>7,01%</b>
BRITISH LAND CO ORD	ROYAUME UNI	GBP			0,00%
DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	ROYAUME UNI	GBP	108 500	2 954 936	0,34%
SEGRO REIT	ROYAUME UNI	GBP	3 437 000	35 157 311	4,03%
LAND SECURITIES REIT RG	ROYAUME UNI	GBP	2 251 000	18 308 289	2,10%
GRAINGER TRUST	ROYAUME UNI	GBP	1 523 000	4 646 947	0,53%
<b>Pays Emetteur : Suede</b>				<b>14 634 361</b>	<b>1,68%</b>
SAGAX	SUEDE	SEK	587 300	14 634 361	1,68%
<b>Pays Emetteur : Suisse</b>				<b>-</b>	<b>0,00%</b>
SWISS PRIME SITE	SUISSE	CHF			0,00%
<b>Pays Emetteur : Finlande</b>				<b>-</b>	<b>0,00%</b>
KOJAMO OYJ	FINLANDE	EUR			0,00%
<b>Pays Emetteur : Luxembourg</b>				<b>7 672 500</b>	<b>0,88%</b>
AROUNDTOWN SA	LUXEMBOURG	EUR	3 100 000	7 672 500	0,88%
SHURGARD SELF STORAGE EUROPE	LUXEMBOURG	EUR			0,00%
<b>Pays Emetteur : Italie</b>				<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Pays Emetteur : Belgique</b>				<b>14 478 000</b>	<b>1,66%</b>
COFINIMMO SA	BELGIQUE	EUR			0,00%
IMMOBILIERE BELGIQUE	BELGIQUE	EUR			0,00%
AEDIFICA SA	BELGIQUE	EUR			0,00%
MONTEA NV	BELGIQUE	EUR			0,00%
WAREHOUSES DE PA	BELGIQUE	EUR	508 000	14 478 000	1,66%
<b>Pays Emetteur : Espagne</b>				<b>9 007 000</b>	<b>1,03%</b>
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	ESPAGNE	EUR	700 000	7 042 000	0,81%
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	ESPAGNE	EUR	300 000	1 965 000	0,23%
<b>Pays Emetteur : Pays-Bas</b>				<b>4 024 752</b>	<b>0,46%</b>
CTP NV W/I	PAYS-BAS	EUR	263 400	4 024 752	0,46%

## INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
437,67	OSTRUM SRI MON PL IC	46 344 205	EUR	5,32%
88,18	OSTRUM SRI CAS PLU I	9 218 735	EUR	1,06%
2 958,38	OSTRUM SRI MONEY IC	37 763 400	EUR	4,33%
<b>3 484,24</b>		<b>93 326 340</b>	-	<b>10,71%</b>

## DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
▪ Créances locataires	380 516	2 425 109
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	577 840	2 926 626
▪ Dépréciations des créances locataires	-480 370	-1 690 980
<b>Total</b>	<b>477 986</b>	<b>3 660 754</b>

Évolution des dépréciations	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
Dépréciations des créances locataires	1 690 980	141 768	-1 352 378	480 370

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Autres créances</b>		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	267 992	567 572
▪ État et autres collectivités	1 623 355	1 507 725
▪ Syndics et ADB	21 500 202	15 427 379
▪ Autres débiteurs	90 432	89 539
▪ Charges constatées d'avance	47 203	0
▪ Charges récupérables à refacturer	6 662 112	4 437 007
<b>Total</b>	<b>30 191 295</b>	<b>22 029 223</b>

## CAPITAUX PROPRES

### Part A

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	28,57	28 292,29	848,77
Rachats réalisés	16 527,94	15 858 853,51	-
<b>Montants nets</b>	<b>-16 499,37</b>	<b>- 15 830 561,22</b>	<b>848,77</b>

## Part B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	218,69	1 115 192,49	33 455,77
Rachats réalisés	8 885,74	43 398 420,03	-
Montants nets	-8 667,05	- 42 283 227,54	33 455,77

## Part C

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	59,95	59 346,48	1 780,39
Rachats réalisés	289,01	287 399,69	-
Montants nets	-229,06	- 228 053,21	1 780,39

## Part D

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	175,73	800 874,23	24 026,23
Rachats réalisés	2 237,92	10 109 466,76	-
Montants nets	-2 062,19	- 9 308 592,53	24 026,23

## Part E

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	-	-
Rachats réalisés	4 686,15	49 076 741,43	-
Montants nets	-4 686,15	- 49 076 741,43	-

## Part F

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	3,19	14 610,93	438,33
Rachats réalisés	428,72	1 933 445,56	-
Montants nets	-425,53	- 1 918 834,63	438,33

## TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES

PARTS A	31/12/2023	31/12/2022
Actif net	28 443 871,98	46 132 105,17
Nombre de parts	29 610,62222	46 109,98875
Valeur liquidative	960,59	1 000,47
Distribution unitaire sur résultat (1)	28,58	30,28
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00

PARTS B	31/12/2023	31/12/2022
Actif net	680 793 130,01	752 720 325,76
Nombre de parts	140 767,00120	149 434,05500
Valeur liquidative	4 836,31	5 037,14
Distribution unitaire sur résultat (1)	143,90	152,5
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00

PARTS C	31/12/2023	31/12/2022
Actif net	5 327 737,97	5 781 703,51
Nombre de parts	5 460,80352	5 689,86081
Valeur liquidative	975,63	1 016,14
Distribution unitaire sur résultat (1)	29,03	30,75
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00

PARTS D	31/12/2023	31/12/2022
Actif net	146 321 487,65	162 017 472,20
Nombre de parts	32 667,29420	34 729,48000
Valeur liquidative	4 479,14	4 665,12
Distribution unitaire sur résultat (1)	133,28	141,23
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00

PARTS E	31/12/2023	31/12/2022
Actif net	17 799,19	47 650 755,88
Nombre de parts	1,82380	4 687,97424
Valeur liquidative	9 759,39	10 164,46
Distribution unitaire sur résultat (1)	290,43	307,73
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00

PARTS F	31/12/2023	31/12/2022
Actif net	10 746 849,41	13 164 828,58
Nombre de parts	2 415,65027	2 841,18086
Valeur liquidative	4 448,84	4 633,57
Distribution unitaire sur résultat (1)	132,37	140,28
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	0,00	0,00

(1) Incluant les acomptes de l'année versés en N+1

## DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
▪ Emprunts	0	0
▪ Concours bancaires courants	193 090	419 609
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>193 090</b>	<b>419 609</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>2 530 803</b>	<b>2 311 318</b>
▪ Locataires créditeurs	62 612	62 612
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	6 964 647	7 016 192
▪ État et autres collectivités	2 754 287	1 902 982
▪ Charges refacturées	22 148 546	18 633 635
▪ Autres créditeurs	418 452	435 482
▪ Commission de souscription	0	-
▪ Produits constatés d'avance	0	0
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>32 348 545</b>	<b>28 050 903</b>

### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE	JUSQU'A 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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

## DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation 31/12/2022	Dotations l'exercice	de	Reprises l'exercice	de	Situation 31/12/2023
Provisions pour risques	75 135,00	262 346,50				337 481,50

## PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	24 179 766	23 942 129
Charges facturées	3 300 457	3 333 698
Reprise de provisions	1 352 378	2 082 852
<b>Total</b>	<b>28 832 602</b>	<b>29 358 679</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SAS/SCPI	3 437 572	5 269 767
Dividendes Actions	9 615 099	14 042 378
Dividendes Obligations	0	0
Dividendes OPCI	0	0
<b>Total</b>	<b>13 052 671</b>	<b>19 312 146</b>

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 383 959	3 333 698
Charges d'entretien courant	0	0
Sinistres	0	0
Charges de gros entretien	286 382	214 470
Charges de renouvellement et de remplacement		
Autres charges	878 707	659 880
- Charges locatives non récupérées	276 760	276 926
- Charges locatives sur locaux vacants	241 979	130 370
- Primes assurances non récupérées	-8 631	-285
- Frais huissiers	0	0
- Honoraires	317 285	200 983
- Honoraires de commercialisation	8 258	27 334
- CRL non récupérée	0	0
- Autres charges immobilières	0	0
- Honoraires d'avocat	30 811	24 551
Dotations de provision	404 114	302 612
<b>Total</b>	<b>4 953 162</b>	<b>4 510 659</b>

	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	22 238	182 540
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0	0

	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers	0	0
Charges sur emprunts immobiliers	0	0

## PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	545 492	124 595
Produits sur instruments financiers non immobiliers	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organisme de placement collectif	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	-	-
<b>Total</b>	<b>545 492</b>	<b>124 595</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0	0
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Dettes financières	8 010	140 824
Autres charges financières	0	0
<b>Total</b>	<b>8 010</b>	<b>140 824</b>

### Autres produits et autres charges

	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	31/12/2023	31/12/2022
Autres charges	-21 764	153 625
<b>Total</b>	<b>- 21 764</b>	<b>153 625</b>

## PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

### A/ Les frais de fonctionnement et de gestion

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 3% TTC (2,51% HT) par an de l'actif net de la SPPICAV.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;

Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion prestations déléguées incluses	9 826 150	12 100 477
Commission dépositaire	161 781	174 601
Honoraires Commissaire aux comptes	47 680	46 128
Honoraires évaluateurs immobiliers	148 321	203 109
Redevance AMF	10 450	10 258
Frais de publicité	1 562	623
Taxe professionnelle	116 587	49 719
Frais de tenue des assemblées	0	0
Autres frais	944	388
Frais d'acte et d'avocat	0	1 078
Droits d'enregistrement et timbres	0	979
<b>Total</b>	<b>12 587 360</b>	<b>12 587 360</b>

### B/ Les frais de gestion variables

Néant.

## RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2023	31/12/2022
▪ Terrains nus				
▪ Terrains et constructions	0	2 029 074	-2 029 074	0
▪ Constructions sur sol d'autrui				
▪ Autres droits réels	0	0	0	0
▪ Immeubles en cours de construction	0	0	0	0
▪ Autres	0	0	0	0
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>0</b>	<b>2 029 074</b>	<b>-2 029 074</b>	<b>0</b>
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°	1 807 858	0	1 807 858	0
▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°	0	0	0	0
▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	1 525 006	22 622 646	-21 097 640	880 728
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0	0	0	0,00
▪ Autres actifs immobiliers	0	0	0	0,00
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>3 332 863</b>	<b>22 622 646</b>	<b>-19 289 783</b>	<b>880 728</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>3 332 863</b>	<b>24 651 720</b>	<b>-21 318 857</b>	<b>880 728</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>-11 660,94</b>
<b>Total</b>	<b>3 332 863</b>	<b>24 651 720</b>	<b>-21 318 857</b>	<b>869 067</b>

## ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Engagements réciproques		
Promesse d'achat		
Promesse de vente		
Acquisitions en état futur d'achèvement		
Engagements reçus		
Cautions bancaire	1 778 502	1 631 099
Cautions solidaire	11 623 220	11 623 220
Cautions numéraires	1 597 354	2 066 993
GAPD	266 398,50	266 398,50
Engagements donnés		
Cautions		
Garanties données		

NATURE DE L'ENGAGEMENT SUR LES ACTIFS FINANCIERS	31/12/2023
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

## TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

### Part A

PART A	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	1 196 886,54	1 453 032,10
Régularisation du résultat net	-350 511,16	-41 230,23
Résultat sur cession d'actifs	-860 289,02	42 692,87
Régularisation des cessions d'actifs	187 288,22	-3 908,82
Acomptes versés au titre de l'exercice	-977 455,81	-1 214 726,30
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	263 543,68	32 005,08
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-540 537,55</b>	<b>267 864,70</b>
Report des résultats nets	15 517,31	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	2 169 684,09	2 256 415,23
Régularisation sur les comptes de reports	-781 874,89	-125 515,19
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>1 403 326,51</b>	<b>2 130 900,04</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>862 788,96</b>	<b>2 398 764,74</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	132 359,48	213 563,34
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	10 371,89	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	720 057,59	2 185 201,40
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>862 788,96</b>	<b>2 398 764,74</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2023

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2023						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2023	423 724,44				423 724,44	9,50
31/07/2023	368 768,80				368 768,80	8,49
31/10/2023	184 962,57				184 962,57	6,12
<b>Total acomptes</b>	<b>977 455,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>977 455,81</b>	<b>24,11</b>

### Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2023

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2024	132 359,48	-	-	-	132 359,48	4,47
<b>Total acomptes</b>	<b>132 359,48</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132 359,48</b>	<b>4,47</b>

## Part B

PART B	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	20 953 985,75	23 139 841,01
Régularisation du résultat net	-696 302,65	-103 911,79
Résultat sur cession d'actifs	-16 447 777,18	634 367,70
Régularisation des cessions d'actifs	339 813,87	-1 528,98
Acomptes versés au titre de l'exercice	-17 566 687,00	-19 408 522,05
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	477 573,06	104 630,81
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-12 939 394,15</b>	<b>4 364 876,70</b>
Report des résultats nets	247 615,14	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	18 597 988,57	18 019 504,30
Régularisation sur les comptes de reports	-1 093 387,07	-54 354,45
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>17 752 216,64</b>	<b>17 965 149,85</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>4 812 822,49</b>	<b>22 330 026,55</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	3 167 257,53	3 484 422,84
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	237 914,19	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	1 407 650,77	18 845 603,71
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>4 812 822,49</b>	<b>22 330 026,55</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2023.

### Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2023

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2023	7 031 937,42	-	-	-	7 031 937,42	47,85
31/07/2023	6 170 021,20	-	-	-	6 170 021,20	42,77
31/10/2023	4 364 728,38	-	-	-	4 364 728,38	30,78
<b>Total acomptes</b>	<b>17 566 687,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 566 687,00</b>	<b>121,40</b>

Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2023						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2024	3 167 257,53				3 167 257,53	22,50
<b>Total acomptes</b>	<b>3 167 257,53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 167 257,53</b>	<b>22,50</b>

## Part C

PART C	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	162 459,31	193 149,77
Régularisation du résultat net	-3 926,81	-16 209,92
Résultat sur cession d'actifs	-128 416,64	5 514,32
Régularisation des cessions d'actifs	2 359,11	-653,56
Acomptes versés au titre de l'exercice	-136 772,42	-161 471,29
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	3 037,32	13 250,41
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-101 260,13</b>	<b>33 579,73</b>
Report des résultats nets	1 957,75	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	157 260,80	170 085,15
Régularisation sur les comptes de reports	-6 391,51	-17 685,11
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>152 827,04</b>	<b>152 400,04</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>51 566,91</b>	<b>185 979,77</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	24 792,05	26 761,22
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	1 904,22	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	24 870,64	159 218,55
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>51 566,91</b>	<b>185 979,77</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2023.

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2023						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2023	54 126,15				54 126,15	9,65
31/07/2023	48 216,13				48 216,13	8,63
31/10/2023	34 430,14				34 430,14	6,21
<b>Total acomptes</b>	<b>136 772,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136 772,42</b>	<b>24,49</b>

### Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2023

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2024	24 792,05	-	-	-	24 792,05	4,54
<b>Total acomptes</b>	<b>24 792,05</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 792,05</b>	<b>4,54</b>

### Part D

PART D	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	4 509 964,99	4 916 047,78
Régularisation du résultat net	-156 026,11	42 265,03
Résultat sur cession d'actifs	-3 549 523,85	133 297,68
Régularisation des cessions d'actifs	87 471,68	2 916,44
Acomptes versés au titre de l'exercice	-3 789 749,53	-4 117 261,04
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	116 965,61	-37 773,93
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-2 780 897,21</b>	<b>939 491,96</b>
Report des résultats nets	53 402,04	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	3 873 381,96	3 701 672,29
Régularisation sur les comptes de reports	-233 104,29	35 495,55
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>3 693 679,71</b>	<b>3 737 167,84</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>912 782,50</b>	<b>4 676 659,80</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	681 113,08	749 875,80
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	51 009,95	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	180 659,47	3 926 784,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>912 782,50</b>	<b>4 676 659,80</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2023.

### Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2023

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2023	1 519 968,76	-	-	-	1 519 968,76	44,32
31/07/2023	1 329 978,44	-	-	-	1 329 978,44	39,60
31/10/2023	939 802,33	-	-	-	939 802,33	28,51
<b>Total acomptes</b>	<b>3 789 749,53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 789 749,53</b>	<b>112,43</b>

### Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2023

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2024	681 113,08	-	-	-	681 113,08	20,85
<b>Total acomptes</b>	<b>681 113,08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>681 113,08</b>	<b>20,85</b>

## Part E

PART E	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	24 196,66	1 458 282,19
Régularisation du résultat net	-23 666,96	0,00
Résultat sur cession d'actifs	-65 900,95	40 061,67
Régularisation des cessions d'actifs	65 479,79	0,00
Acomptes versés au titre de l'exercice	-446,85	-1 222 014,25
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-338,31</b>	<b>276 329,61</b>
Report des résultats nets	15 653,74	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	1 292 102,89	1 252 041,22
Régularisation sur les comptes de reports	-1 307 247,87	0,00
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>508,76</b>	<b>1 252 041,22</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>170,45</b>	<b>1 528 370,83</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	82,84	220 614,20
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	1 494,61	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-1 407,00	1 307 756,63
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>170,45</b>	<b>1 528 370,83</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2023.

### Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2023

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2023	176,18	-	-	-	176,18	96,60
31/07/2023	157,41	-	-	-	157,41	86,31
31/10/2023	113,26	-	-	-	113,26	62,10
<b>Total acomptes</b>	<b>446,85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>446,85</b>	<b>245,01</b>

Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2023						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2024	82,84				82,84	45,42
<b>Total acomptes</b>	<b>82,84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82,84</b>	<b>45,42</b>

## Part F

PART F	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	352 625,40	425 139,61
Régularisation du résultat net	-32 842,20	-22 246,30
Résultat sur cession d'actifs	-266 949,19	13 132,84
Régularisation des cessions d'actifs	12 672,32	-2 064,67
Acomptes versés au titre de l'exercice	-296 705,36	-351 782,24
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	26 949,66	14 164,66
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-204 249,37</b>	<b>76 343,90</b>
Report des résultats nets	4 335,93	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	325 969,69	348 426,47
Régularisation sur les comptes de reports	-49 473,57	-33 524,95
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>280 832,05</b>	<b>314 901,52</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>76 582,68</b>	<b>391 245,42</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	50 003,96	60 939,80
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	3 833,91	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	22 744,81	330 305,62
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>76 582,68</b>	<b>391 245,42</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2023.

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2023						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2023	120 829,70				120 829,70	44,02
31/07/2023	105 867,40				105 867,40	39,33
31/10/2023	70 008,26				70 008,26	28,32
<b>Total acomptes</b>	<b>296 705,36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>296 705,36</b>	<b>111,67</b>

**Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2023**

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2024	50 003,96				50 003,96	20,70
<b>Total acomptes</b>	<b>50 003,96</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50 003,96</b>	<b>20,70</b>

# 17. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS

**IMMO DIVERSIFICATION ISR**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

Aux associés  
**IMMO DIVERSIFICATION ISR**  
43 Avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier IMMO DIVERSIFICATION ISR constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif à l'application du nouveau plan comptable applicable aux organismes de placement collectif immobilier décrit dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose l'incidence de la première application du plan comptable.

---

*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 2 510 480 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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 « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participations sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre 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 18 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

 Jean-Baptiste Deschryver

Jean-Baptiste Deschryver

# 18. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

## **IMMO DIVERSIFICATION ISR**

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

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2024)**



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

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)**

A l'assemblée générale de la société  
**IMMO DIVERSIFICATION ISR**  
43 Avenue Pierre Mendès France  
75013 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

#### **Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

---

*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, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

 Jean-Baptiste Deschryver

Jean-Baptiste Deschryver

# 19. TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTES A L'ASSEMBLEE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 MAI 2025

## A TITRE ORDINAIRE :

### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de - 4 321 505,95 euros, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de -4 321 505,95 euros, de la manière suivante :

	Total	PART A		PART B		PART C		PART D		PART E		PART F	
			Unitaire		Unitaire		Unitaire		Unitaire		Unitaire		Unitaire
Résultat net de l'exercice	25 848 103,68	840 375,02		20 282 597,55		161 489,38		4 255 212,27		557,70		2 038 493,15	
Comptes de Régularisation sur le résultat net de l'exercice	-971 721,06	-42 901,32		-677 718,00		-7 750,34		-219 621,85		0,00		-23 729,55	
Résultat sur cessions d'actifs	-31 065 670,18	-1 016 549,59		-24 311 926,90		-193 029,30		-5 166 791,24		-654,57		-376 718,58	
Comptes de régularisation sur cessions d'actifs	1 867 781,61	80 543,73		1 301 301,72		12 583,48		430 137,18		0,00		43 215,50	
<b>Résultat de la période</b>	<b>-4 321 505,95</b>	<b>-138 532,16</b>	<b>-5,23</b>	<b>-3 405 745,63</b>	<b>-26,32</b>	<b>-26 706,78</b>	<b>-5,310</b>	<b>-701 063,64</b>	<b>-24,38</b>	<b>-96,87</b>	<b>-53,11</b>	<b>-49 360,87</b>	<b>-24,21</b>
Report résultat net N-1	306 528,77	10 371,89		237 914,19		1 904,22		51 009,95		1 494,61		3 833,91	
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	-29 448,59	-1 127,53		-20 766,23		-152,91		-6 752,46		0,00		-649,46	
Report des plus values nettes N-1	2 355 983,28	720 057,59		1 407 650,77		24 870,64		180 659,47		0,00		22 744,81	
Compte de régularisation sur report des plus-value nettes N-1	-214 470,86	-75 688,69		-112 336,36		-1 962,46		-20 983,16		0,00		-3 500,19	
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 418 592,60</b>	<b>653 613,26</b>	<b>24,67</b>	<b>1 512 462,37</b>	<b>11,69</b>	<b>24 659,49</b>	<b>4,90</b>	<b>203 933,80</b>	<b>7,09</b>	<b>1 494,61</b>	<b>819,50</b>	<b>22 429,07</b>	<b>11,00</b>
<b>Total des sommes à affecter</b>	<b>-1 902 913,35</b>	<b>515 081,10</b>		<b>-1 893 283,26</b>		<b>-2 047,29</b>		<b>-497 129,84</b>	<b>-17,29</b>	<b>1 397,74</b>		<b>-26 931,80</b>	
Acomptes versés sur l'exercice	-19 914 069,90	-646 656,59	-23,36	-15 638 303,42	-117,71	-124 654,23	-23,73	-3 267 506,82	-109,01	-433,21	-237,53	-236 515,63	-108,28
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	590 437,97	27 693,50		408 870,44		5 306,66		132 779,82		0,00		15 787,55	
<b>Montant distribuable</b>	<b>-21 226 545,28</b>	<b>-103 881,99</b>		<b>-17 122 716,24</b>		<b>-121 394,86</b>		<b>-3 631 856,84</b>		<b>964,53</b>		<b>-247 659,88</b>	
Acompte dividende versé en Janvier 2025	-5 551 213,62	-178 322,84	-6,73	-4 374 370,30	-33,81	-34 350,76	-6,83	-900 648,09	-31,32	-124,49	-68,26	-63 397,14	-31,10
Total des acomptes versés sur le résultat net de l'exercice	-24 874 845,55	-797 285,93	-30,09	-19 603 803,28	-151,52	-153 698,33	-30,56	-4 035 375,09	-140,33	-557,70	-305,79	-284 125,22	-139,38
Total des acomptes versés sur le résultat sur cessions d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Report à nouveau</b>	<b>-26 777 758,90</b>	<b>-282 204,83</b>	<b>-10,65</b>	<b>-21 497 086,54</b>	<b>-166,15</b>	<b>-155 745,62</b>	<b>-30,967</b>	<b>-4 532 504,93</b>	<b>-157,62</b>	<b>840,04</b>	<b>460,60</b>	<b>-311 057,02</b>	<b>-152,59</b>
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	278 617,25	9 432,13		218 224,23		1 792,02		44 472,82		1 494,61		3 201,44	
Dont compte de report des plus values nettes	-27 056 376,15	-291 636,96		-21 715 310,77		-157 537,64		-4 576 977,75		-654,57		-314 258,46	

Les montants distribués à chacun des actionnaires au titre du solde seront arrondis au centime inférieur.

Le montant des dividendes versés au titre de l'exercice 2024 s'élève à 797 285,93 € pour les actions A, à 19 603 803,28 € pour les actions B, à 153 698,33 € pour les actions C, à 4 035 375,09 € pour les actions D, à 557,50 € pour les actions E et à 284 125,22 € pour les actions F.

Le solde sera affecté en report à nouveau.

La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect des obligations légales de distributions des revenus et des plus-values applicables aux SPPICAV. Les revenus qu'elle distribue à ses Actionnaires ainsi que les gains réalisés par ces derniers à l'occasion de la cession des Actions de la SPPICAV sont soumis au régime fiscal des revenus de capitaux mobiliers en fonction de leur situation particulière et de leur résidence fiscale.

### **TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale prend acte que les comptes de report à nouveau des plus-values nettes au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à :

- -291 636,96€ pour les parts A
- -21 715 310,77€ pour les parts B
- -157 537,64€ pour les parts C
- -4 576 977,75€ pour les parts D
- -654,57€ pour les parts E
- -314 258,46€ pour les parts F

suite à l'affectation décidée dans le cadre de la résolution précédente, et décide d'incorporer l'ensemble de ces reports à nouveau au capital.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

### **SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

### **A TITRE EXTRAORDINAIRE :**

### **SEPTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment l'article L214-34 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

**« ARTICLE 2 - OBJET**

(...)

*A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ~~par des tiers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite~~ ».*

Les autres dispositions de l'article 2 des statuts demeurent inchangées.

**HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier l'article 26 des statuts relatif aux Assemblées Générales de la Société comme suit :

**« ARTICLE 26. ASSEMBLEES GENERALES**

(...)

*Un Actionnaire peut également voter par correspondance dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.*

**Conformément à la dérogation prévue à l'article R 225-77 du Code de commerce, les formulaires de vote par correspondance doivent parvenir à la Société au plus tard la veille de l'assemblée.**

*Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par un autre administrateur délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.*

*Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies ou extraits sont certifiés et délivrés conformément à la loi. »*

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.

\*\*\*\*\*

# OPCI

## IMMO DIVERSIFICATION ISR

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable  
au capital initial de 1 000 000 €  
794 021 949 R.C.S. PARIS  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris  
Agrément AMF n°SPI 20130009 en date du 30/04/2013



**Société de gestion de portefeuille**  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social :  
43 avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

