

OPCI  
IMMO DIVERSIFICATION ISR

**RAPPORT ANNUEL**

Exercice 2021





# SOMMAIRE

## IMMO DIVERSIFICATION ISR

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

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
794 021 949 R.C.S. PARIS

1	CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2021 .....	3
2	POINT MARCHE IMMOBILIER.....	5
3	POINT MARCHE FINANCIER .....	14
4	PERFORMANCES DE L'OPCI .....	15
5	STRATEGIE D'INVESTISSEMENT .....	18
6	PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI.....	20
7	PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI .....	21
8	GESTION DES ACTIFS.....	23
9	AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION .....	31
10	INFORMATIONS REQUISES PAR LES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'ESG.....	36
11	ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX .....	40
12	EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES .....	43
13	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	47
14	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS .....	69
15	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	72
16	TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 MAI 2022 .....	74

*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 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 2021, de vous rendre compte de l'activité de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR (la « Société ») au cours de cet exercice social et de vous soumettre une modification statutaire.

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

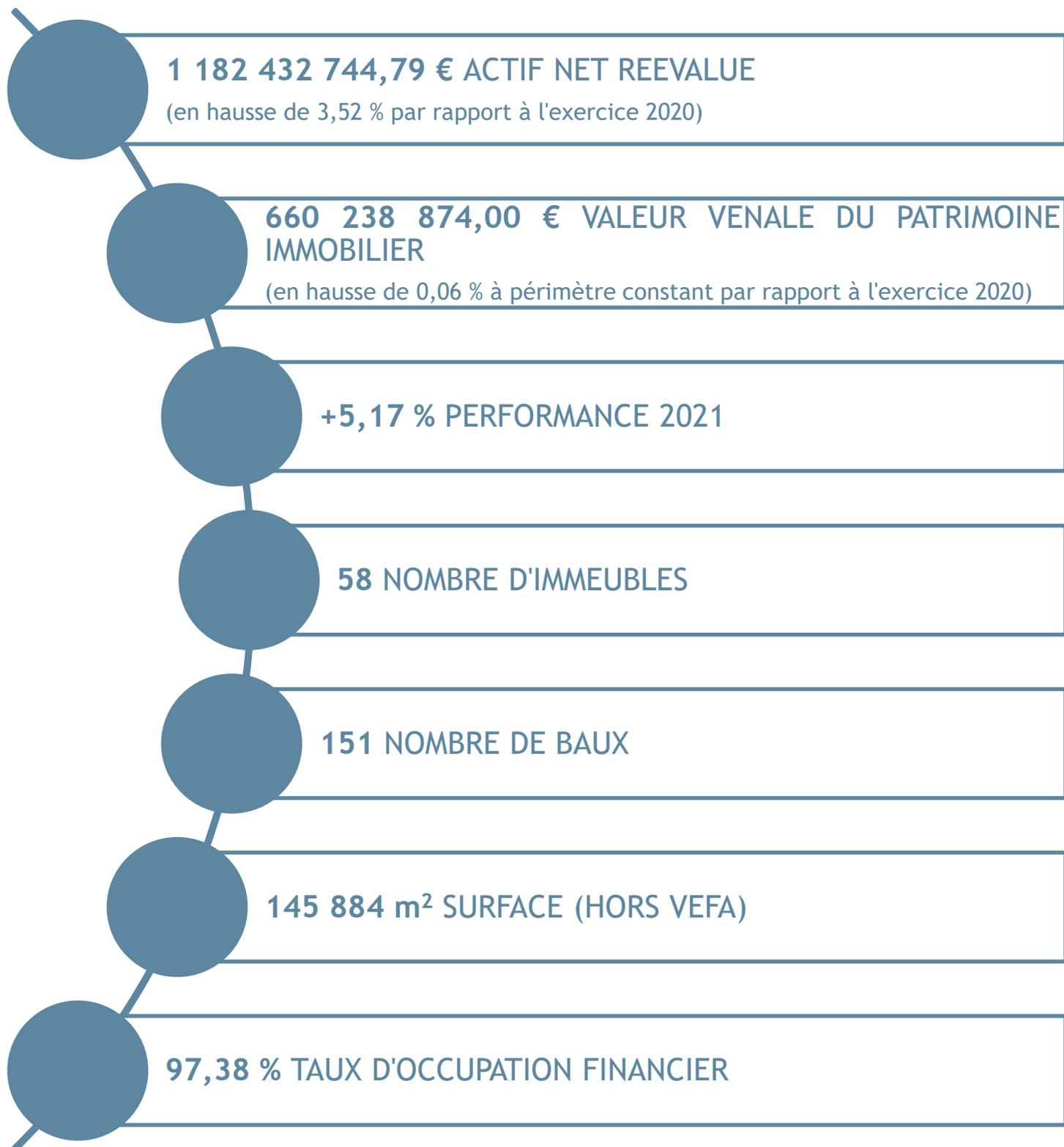
*De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :*

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 2021 et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus aux administrateurs ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225- 38 du Code de commerce ;
4. Ratification de la cooptation de Madame Minna MERILAINEN en qualité d'administrateur
5. Renouvellement du mandat d'administrateur de BPCE
6. Renouvellement du mandat d'administrateur de LA BANQUE POSTALE
7. Renouvellement du mandat d'administrateur de CNP ASSURANCES
8. Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Minna MERILAINEN
9. Quitus à la société de gestion ;
10. Pouvoirs pour les formalités ;

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 2021



## 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 5 participations.

Le patrimoine d'IMMO DIVERSIFICATION ISR est réparti sur 58 sites pour une superficie totale de 145 884 m<sup>2</sup>. En valeur vénale, il est composé de bureaux à hauteur de 54 %, de murs de commerces à hauteur de 30 %, d'hôtels de tourisme à hauteur de 9 %, de résidences services à hauteur de 6 % et d'actifs résidentiels classiques à hauteur de 1 %, et est localisé à 41 % en province, 11 % à Paris, 47 % en Ile-de-France et 1 % en zone euro (Allemagne).

# RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## 2 POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### FRANCE

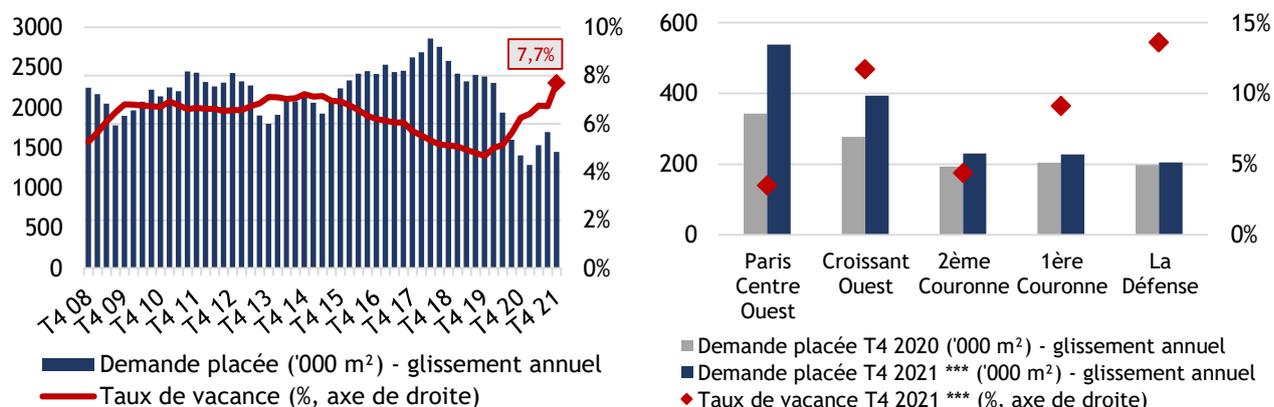
#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise ont totalisé près de 25 milliards d'euros, soit une baisse de 11% par rapport à 2020,
- Ce volume reste inférieur à la moyenne des cinq années précédentes qui s'élève à 31 milliards d'euros. Le 4ème trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 milliards d'euros investis. Le bilan des derniers mois permet donc de rester optimiste pour la suite et semble annoncer un bon début d'année 2022.
- En raison du contexte sanitaire et économique, de nombreux investisseurs se sont montrés attentistes sur le marché tertiaire francilien.
- Ainsi, le nombre d'opérations de plus de 100 millions a nettement diminué. Alors qu'on en comptait 80 en moyenne sur les cinq dernières années, en 2021, leur nombre ne dépasse pas les 60.
- Sur l'ensemble de 2021, l'investissement en bureaux représente 60% des volumes investis. La part reste néanmoins en baisse par rapport à 2020. En ce qui concerne les taux, ils semblent être stables. Dans Paris QCA et la 1ère couronne, les taux de rendement prime se stabilisent et se situent respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de la Défense et du Croissant Ouest se contractent légèrement à 4,20% et 3,25%. Dans les régions de Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont stables par rapport au T4 2020. Cependant, dans les autres régions les taux se contractent. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50 au T4 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90 (contre 4,30 au T4 2020).
- Malgré un recul de 29% en 2021, l'investissement en commerce représente 12% des montants investis et atteint 2,6 milliards d'euros. Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeuble (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%). Le taux prime de rendement des Retail Parks connaît une légère contraction au T4 et s'établit autour 5,25%.
- Sur l'ensemble de l'année 2021, le secteur de la logistique représente 20% de l'investissement. Cela représente une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux prime de rendement en 2021 et se stabilise au 4T autour de 3,25%.

Fourchette de taux de rendements prime en France		T3 2021	T4 2021	Tendance
Bureaux Ile-de-France	Paris Centre-Ouest (QCA)	2,60% - 3,75%	2,60% - 3,75%	⇒
	La Défense	4,25% - 6,00%	4,20% - 6,00%	↓
	Croissant Ouest	3,50% - 7,75%	3,25% - 7,75%	↓
	1ère Couronne	3,85% - 9,00%	3,85% - 9,00%	⇒
	2ème Couronne	5,75% - 11,00%	6,00% - 11,00%	↑
Bureaux Régions	Régions	3,50% - 7,35%	3,50% - 7,35%	⇒
Logistique	Logistique Classe A - France	3,25% - 5,50%	3,25% - 5,50%	⇒
Commerces	Pieds d'immeuble - Paris	3,05% - 6,00%	3,05% - 5,50%	⇒
	Centres commerciaux - France	4,50% - 9,00%	4,50% - 9,00%	⇒
	Retail Parks - France	5,35% - 7,00%	5,25% - 7,00%	↓

## MARCHÉ DE BUREAUX

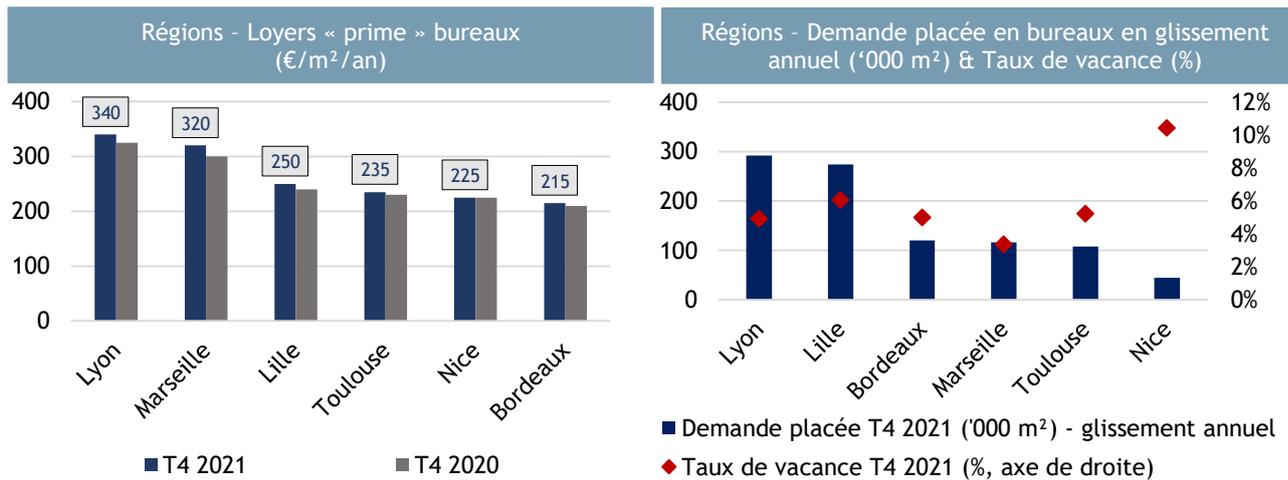
### Ile-de-France



- Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a atteint plus de 1,6 million de m<sup>2</sup>, soit une hausse de 17% par rapport à 2020. Le T4 2021 a été particulièrement actif avec 435 252 m<sup>2</sup> placés en Ile-de-France, confirmant la reprise entrevue les précédents trimestres.
- Sur le segment des grandes transactions > 5 000 m<sup>2</sup>, bien que l'activité soit restée modérée sur le premier semestre de l'année, le T4 a été particulièrement bon. Au total, 56 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées tout au long de l'année 2021, dont 20 transactions pour le T4. Les transactions concernent majoritairement des surfaces < 10 000 m<sup>2</sup> avec encore très peu de transactions > 20 000 m<sup>2</sup>.
- L'activité a été particulièrement bonne dans Paris Centre Ouest où la demande placée a atteint 538 195 m<sup>2</sup>, dépassant sa moyenne de longue période ainsi qu'à La Défense qui a pleinement bénéficié de la reprise avec 205 061 m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble de l'année 2021, repassant nettement au-dessus de sa moyenne décennale avec un nombre record de 92 transactions. L'activité a redémarré plus doucement voire difficilement dans les autres sous-marchés. Néanmoins, le T4 a vu rebondir plusieurs sous-marchés à l'instar de Neuilly-Levallois, Péri-Défense ou les premières Couronnes Nord et Est.
- Après avoir progressé tout au long de 2020 et début 2021 (soit +10% sur un an), le volume d'offre immédiate en Ile-de-France a été relativement stable au cours du S2 2021, atteignant 4 millions de m<sup>2</sup> fin T4 2021, soit un taux de vacance de 7,7%. L'évolution géographique de l'offre est assez binaire avec, d'un côté une baisse à nouveau dans Paris intra-muros et de l'autre, une hausse pour le reste de l'Ile-de-France. Le taux de vacance dans Paris Centre-Ouest s'établit à 3,5% illustrant la situation de tension à laquelle sont confrontés les utilisateurs. En revanche, le Croissant Ouest affiche un taux de vacance supérieur au 10% et La Défense ainsi que la 1ère Couronne Nord sont autour de 14%.
- Les mesures d'accompagnement atteignent 24,4% en moyenne en Ile-de-France au T4 2021. Le taux moyen des mesures d'accompagnement varie d'un secteur de marché à l'autre, de 15,5 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris à 30,8 % à La Défense. Parmi les évolutions les plus importantes du trimestre, on observe une baisse des accompagnements de - 3,9 points en Deuxième Couronne.
- L'offre future certaine > 5 000 m<sup>2</sup> est en baisse. Après avoir atteint un point haut fin 2020, elle totalise 1,97 millions de m<sup>2</sup>, soit une baisse annuelle de 7,5%. En moyenne, la part des nouveaux développements a tendance à diminuer tandis que la part des projets de restructuration et de rénovation a augmenté. Ceci reflète l'intérêt des investisseurs sur la nécessité de moderniser le parc existant, notamment pour mettre les immeubles aux normes environnementales plutôt que de faire des développements ad-hoc.
- En conséquence, les loyers ont continué à augmenter en raison de la compression de l'offre à Paris. Ainsi, le loyer moyen prime parisien atteint 907 €/m<sup>2</sup>/an, le prime s'établissant à 930 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA Parisien. En périphérie, les évolutions sont à nuancer. Ainsi, au T4 2021, le loyer moyen prime à la Défense atteint 550€/m<sup>2</sup>/an et 510€/m<sup>2</sup>/an dans le Croissant Ouest témoignant de l'intérêt pour les utilisateurs extra-muros d'être positionnés sur les meilleurs immeubles dans les meilleures localisations, à l'instar de Neuilly. Sur la plupart des autres marchés, l'offre est abondante et en hausse, d'où une stabilisation voire une diminution des loyers.

\*\*\* : Demande placée au T3 2021 en glissement annuel & Taux de vacance au T3 2021 pour la 1ère couronne ainsi que la 2ème couronne

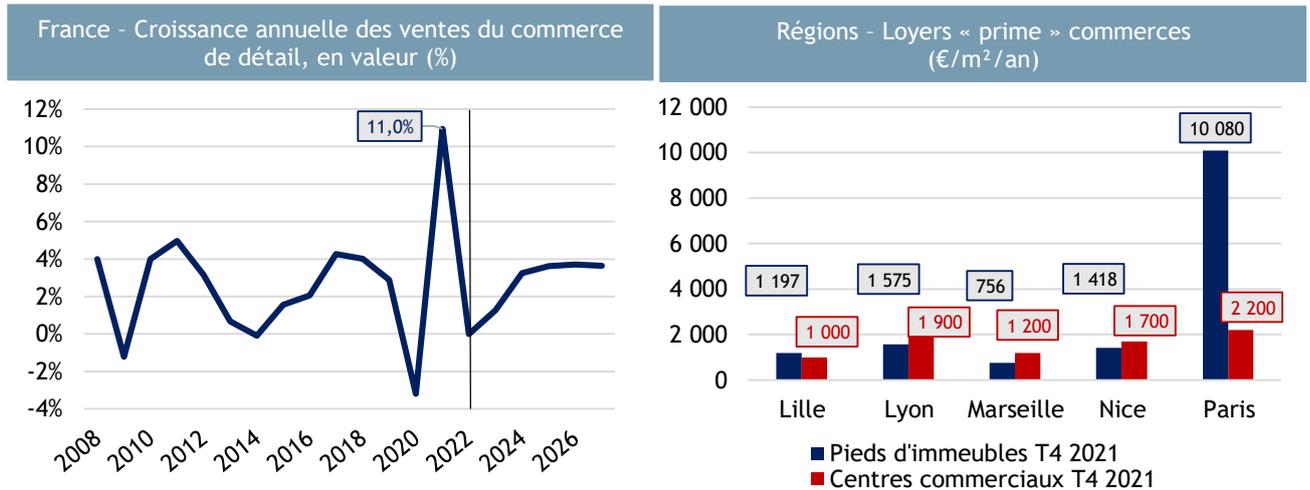
## Régions



- A Nice, la demande placée a augmenté de 48,3% en glissement annuel au T4 2021 par rapport au T4 2020 à 45 000 m<sup>2</sup>.
- A Marseille, la demande placée a augmenté de 57,4% sur la même période à 116 369 m<sup>2</sup>.
- À Lyon, 291 965 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel au T4 2021, en hausse de 34,4% par rapport au T4 2020.
- A Toulouse, 107 720 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel au T4 2021 par rapport au T4 2020, soit une hausse de 71%.
- À Lille, la demande placée a augmenté de 98% à 274 141 m<sup>2</sup> en glissement annuel au T4 2021 par rapport au T4 2020.
- À Bordeaux, la demande placée a diminué à 120 000 m<sup>2</sup> en glissement annuel au T4 2021 en baisse de -0,1% par rapport au T4 2020.
- Le taux de vacance sur le marché lyonnais a augmenté de 71 pbd sur un an à 4,92% au T4 2021 par rapport au T4 2020. Le taux de vacance est plus élevé sur le marché de Nice à 10,44% au T4 2021. Au niveau régional, le taux de vacance s'élève à 5,23% à Toulouse, 5,00% à Bordeaux ainsi qu'à 3,37% à Marseille au T4 2021.
- Au T4 2021, le loyer prime en région s'établit à 340 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon. Il oscille entre 215 et 320 €/m<sup>2</sup>/an dans les autres marchés.
- Les taux de rendement prime se sont compressés à Bordeaux et à Nice de respectivement 70 pb et 25 pb au T4 2021 par rapport au T3 2021 pour atteindre 3,80% et 4,25%. Les taux de rendement prime sont restés stables dans les autres régions sur la même période, avec le taux de rendement le plus élevé à Toulouse à 4,50%, puis et Marseille avec un taux de rendement de 4,20%, suivi de Lille (3,50%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas en région (entre 3,35% et 3,50% selon les estimations).

Sources : AEW, CBRE, Immostat, BNPRE

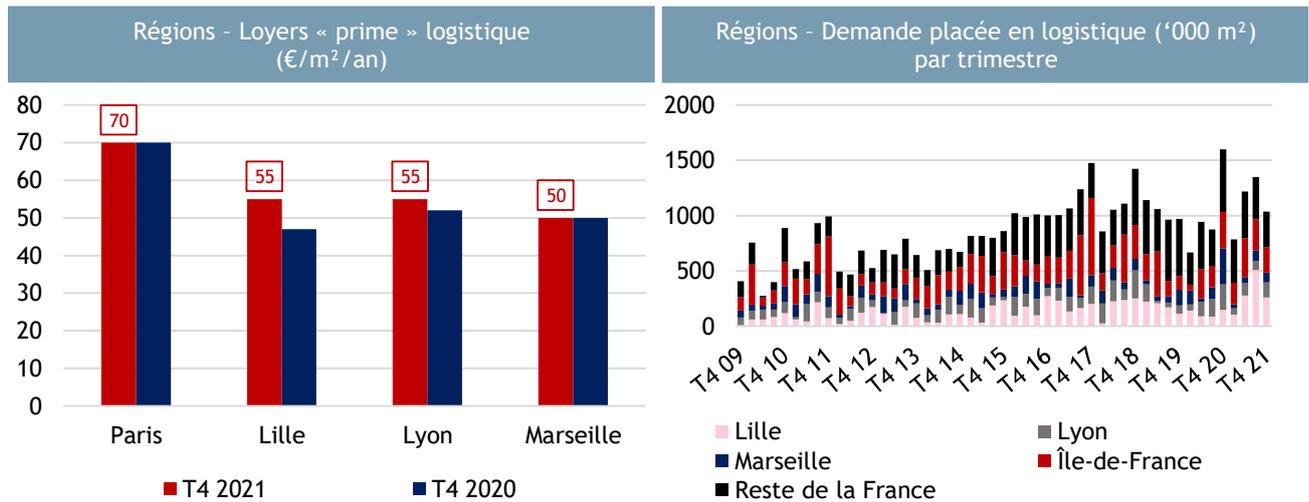
## MARCHÉ DES COMMERCES



- Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise de Covid-19 qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail a repris à +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.
- Au T4 2021, les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble ont chuté par rapport au T4 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 418 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an mais sont restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.
- Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m<sup>2</sup>/an, 1 700€/m<sup>2</sup>/an et 1 200€/m<sup>2</sup>/an. A Paris et Lyon les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m<sup>2</sup>/an et 1 900€/m<sup>2</sup>/an.
- En décembre 2021, les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Sur l'ensemble de 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -8,7% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20,3% pour la chaussure, de -13,6% pour les jouets/jeux/culture/loisir, de -14,4% pour la beauté santé et de -12,5% pour l'habillement. En raison, de la mise en place du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11,4% et +3,9%.
- En décembre, les ventes web des enseignes du commerce spécialisé sont en baisse par rapport à celles de décembre 2020 à -4,1%. Le secteur de l'habillement lui connaît une contraction en magasin (-8%) mais aussi sur le web (-6,6%). Sur l'ensemble de l'année 2021, les ventes web des enseignes continuent de croître (+14,8% par rapport à 2020) et retrouvent un niveau d'avant COVID.
- Le télétravail étant obligatoire à raison de 3 à 4 jours par semaine, la fréquentation des magasins et des restaurants a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et les grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que les gares sont en baisse de -30 et -40%.
- Au T4 2021, 1,1 milliard d'euros ont été investis en commerce. Le total investi sur le marché du commerce s'élève à 3 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2021. Cela représente une baisse de 33,5% par rapport à au niveau de 2020.
- Le commerce de périphérie se démarque avec 1,4 milliard d'euros investis en 2021. Ce montant est supérieur (+7,8%) de la moyenne des 5 dernières années.
- La part des fonds et des SCPI dans le marché de l'investissement est croissante. Elle est supérieure à la moyenne des dix dernières années avec 68% des montants investis (contre 47% en moyenne décennale).
- L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

Sources : CBRE, Oxford Economics, INSEE, AEW Recherche & Stratégie, PROCOS, CNCC, Knight Frank, BNPPRE

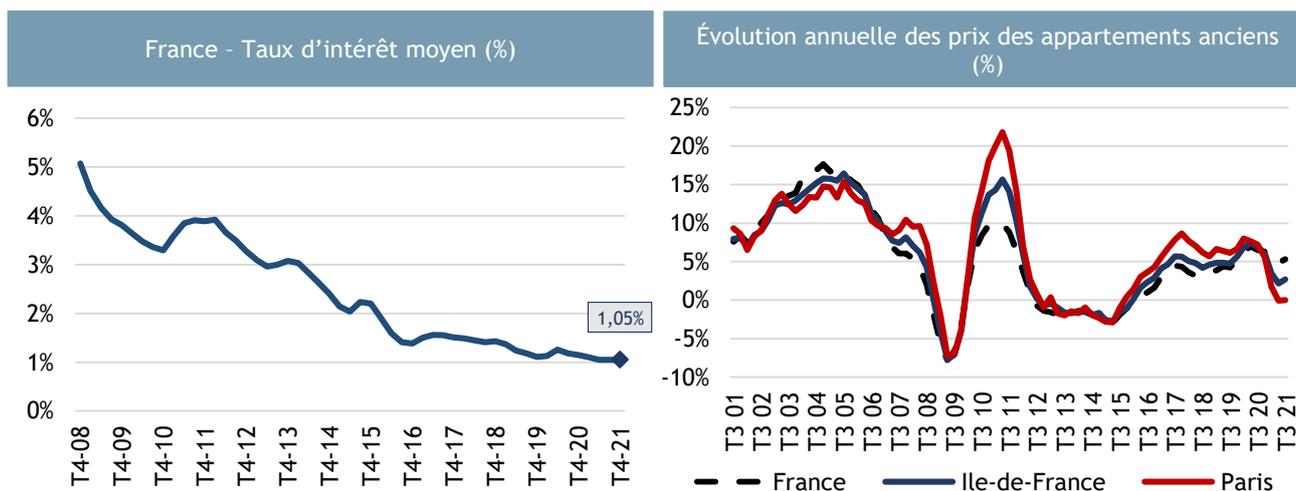
## MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



- La demande placée en logistique en France a dépassé 1 million de m<sup>2</sup> au 4T 2021, portant la volume annuel de transactions utilisateurs à près de 4,4 millions de m<sup>2</sup> en 2021 soit un niveau similaire à 2018 et en hausse de 7% par rapport à 2020.
- Sur l'année, Les Hauts-de-France, avec 1,15 million de m<sup>2</sup>, ont fait jeu égal avec la région parisienne (1,1 million de m<sup>2</sup>) en termes de demande placée.
- L'activité logistique reste donc soutenue en France, portée par la dynamique positive du commerce en ligne et de la logistique urbaine.
- La demande en 2021 continue de s'orienter vers les actifs existants neufs qui ont représenté 35% du total de la demande placée, tandis que le volume des opérations clés-en main a baissé par rapport à 2019 et 2020, passant de plus de 50% de la demande placée en 2019 contre 29% en 2021.
- De fait, le taux de vacance, qui avait pu remonter jusqu'à 6,7% au cours de l'année 2020, au plus fort des confinements, est redescendu à 4,50%.
- La pénurie d'offres est particulièrement flagrante dans les agglomérations d'Auvergne-Rhône-Alpes (1,2% de vacance) et PACA (2,8% de vacance), tandis que l'offre reste encore fluide dans les Hauts-de-France et en Ile-de-France.
- Les valeurs locatives sont en progression, avec une augmentation remarquable de 17% sur la région de Lille, passant de 47€/m<sup>2</sup> à 55€/m<sup>2</sup> au 4T 2021, soit le même niveau de loyer qu'à Lyon qui enregistre également une hausse de 5,7%. À Paris et Marseille, les loyers sont restés stables sur l'année à respectivement 70 et 50 €/m<sup>2</sup>. Hors dorsale, les loyers s'évaluent entre 42 et 57 €/m<sup>2</sup>.
- Alors que l'investissement en immobilier tertiaire en général en France a baissé en 2021, Le marché industriel et logistique a enregistré une année record avec 6,6 milliards d'euros, soit 26% des volumes d'investissements totaux. Les acquisitions de portefeuille par des investisseurs recherchant une exposition rapide à la classe logistique ont représenté plus de la moitié des volumes en industriel et logistique.
- Par conséquent, le taux de rendement prime continue de se comprimer à 3,25% sur l'ensemble de la France à fin 2021, contre 3,50% au trimestre précédent.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

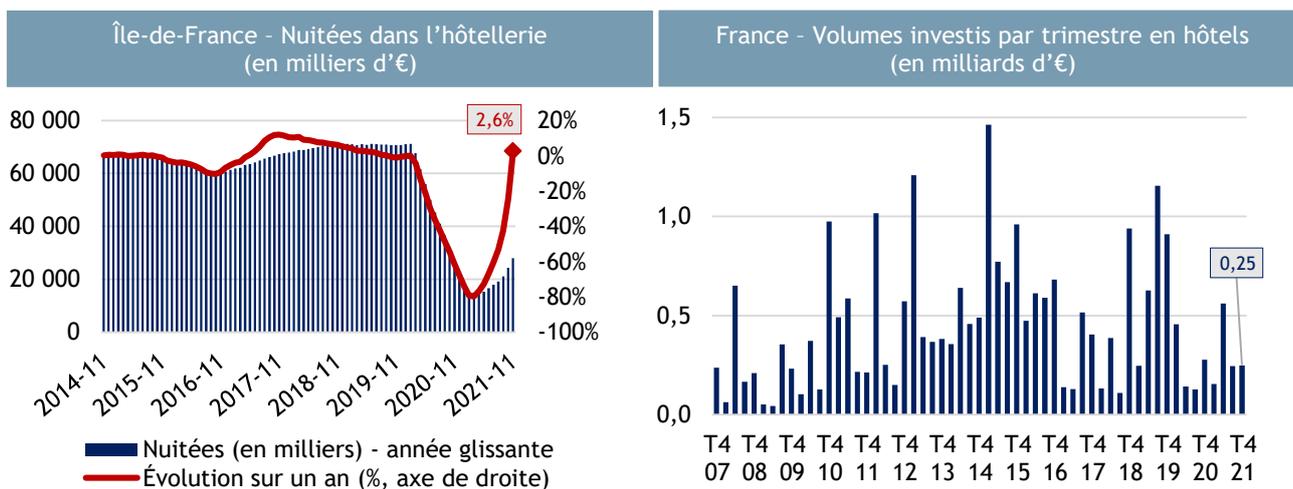
## MARCHÉ RESIDENTIEL



- Au T3 2021, l'indice des prix des appartements a augmenté de 5,3% en France, de 2,7% en Ile-de-France et est resté stable à Paris.
- En décembre 2021, la confiance des ménages s'améliore et a légèrement rebondi à 100 points retrouvant ainsi sa moyenne de longue période.
- En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9<sup>ème</sup> mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50. La quasi-totalité des taux sont largement inférieurs à l'inflation : ce qui ne s'était jamais observé depuis le début des années 60, même à la suite du 1<sup>er</sup> choc pétrolier, lorsque l'inflation culminait à 14,2% en 1974. Cela permet aux banques de soutenir la demande de crédits des particuliers.
- L'amélioration des conditions de crédit (faible taux d'intérêt) a atténué les conséquences du resserrement de l'accès au crédit et la hausse du prix des logements. De plus, la transformation du marché provoquée par le relèvement des taux d'apport personnel exigés a très souvent facilité l'augmentation de la capacité à acheter.
- La transformation du marché intervenue depuis 2019 n'a pas altéré la capacité à acheter des ménages, France entière puisque depuis 2011 la capacité à acheter s'est accrue dans 75% des grandes villes françaises.
- Au T4 2021, la durée moyenne des prêts accordés était de 237 mois. L'allongement de la durée moyenne (9 mois depuis décembre 2019) permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35%. Par conséquent, dans le contexte des taux bas, d'atténuer l'impact que la hausse des taux d'apport personnel exigés aurait sinon sur les capacités d'accès au crédit d'une part non négligeable des candidats à l'accession à la propriété. Ainsi, la durée moyenne des prêts n'a jamais été aussi élevée par le passé (par exemple, alors que la durée moyenne s'était établie à 163 mois en 2001 soit 13,6 mois, elle était de 233 mois vingt années plus tard soit 19,4 mois).
- En France, les loyers progressent de manière continue sur les dernières années. En 2021, les loyers ont continué de progresser à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'établit à 15€/m<sup>2</sup> CC. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Les loyers restent les plus élevés à Paris à 29 €/m<sup>2</sup> HC au T4 2021 en moyenne.
- Au T4 2021, l'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 132,62. Sur un an, il augmente de 1,61%, après +0,83% au trimestre précédent.
- En 2021, le volume d'investissement en logements résidentiels a légèrement diminué de 12% par rapport à l'année 2020 pour s'établir à 4,4 milliards d'euros. Au contraire, les volumes d'investissement en RSS ont augmenté de 69% sur la même période et ont représenté 0,9 milliards d'euros en 2021 contre 0,5 milliards d'euros pour l'année 2020.
- Les taux de rendement observés en immobilier résidentiels demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, les équilibres de marché sont venus replacer le résidentiel au cœur des préoccupations des populations. Il apparaît plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente. Cette compétition retrouvée sur les dossiers peu nombreux en raison de l'éclatement du marché, accentue la pression sur les taux de rendement. Les taux de rendement prime se sont compressés de 10 pb à Paris et en région à respectivement 2,10% et 2,90% d'un trimestre à l'autre au T4 2021.

Sources : AEW, Observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, RCA, Meilleurs Agents, Banque de France, Notaires, CBRE

## MARCHÉ DE L'HOTELLERIE

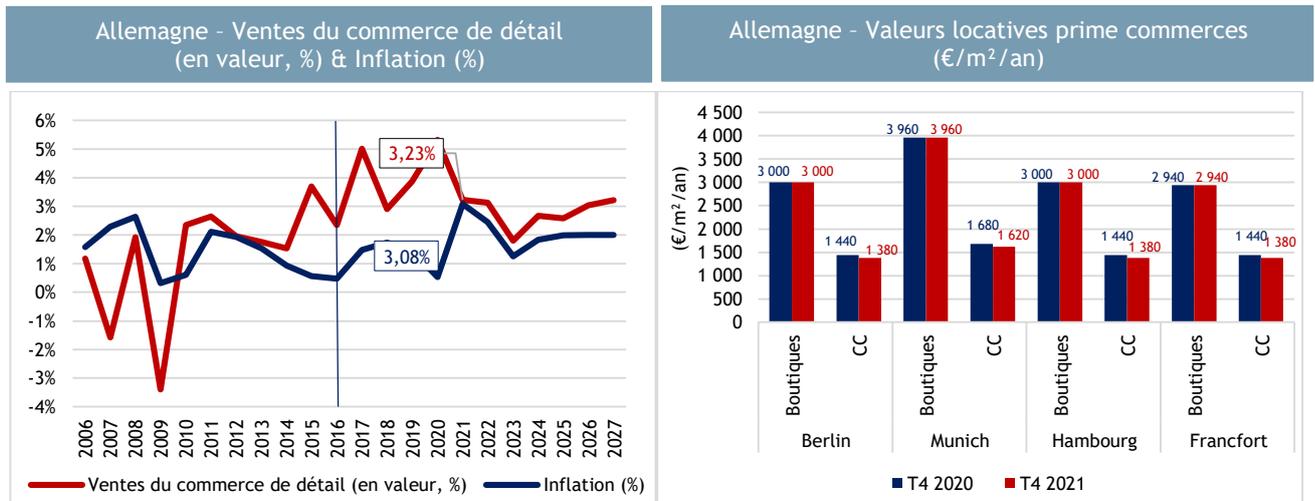


- Les hôteliers français se remettent doucement du choc de la pandémie de COVID-19. Les hôtels du littoral et de la campagne ont notamment réussi à redresser la barre grâce à une saison estivale plutôt réussie en 2021.
- Spécifiquement affaiblis par la crise, de grands groupes tels que Accor ou Marriot International ont lancé de vastes plans de réduction de coûts et de préservation des liquidités. Pourtant, la course à l'expansion des chaînes hôtelières se poursuit et les majors rivalisent d'efforts pour rassurer et attirer les touristes : développement de concepts lifestyle, aménagement d'espaces de coworking, accélération de la digitalisation de l'offre, etc.
- L'étude Hospitality Operator Beade de Cushman & Wakefield France a montré que 70% des opérateurs français et internationaux s'attendent à une reprise complète du marché parisien d'ici 2024. Paris est le marché de l'hôtelier européen qui enregistre les plus hautes performances, largement en tête des grandes métropoles européennes, grâce au retour des voyageurs européens et américains de nouveau autorisés à voyager. Les principales villes régionales sont de plus en plus recherchées, notamment Lille et Strasbourg dont l'attractivité a augmenté respectivement de 42% et 37% en un an. Le tourisme balnéaire de Côte d'Azur rebondit, avec probablement un retour de performance de 2019 dès 2022. Les opérateurs ont un intérêt accru pour les actifs hôteliers ayant une certification environnementale élevée et souhaitent inclure les clauses ESG dans leurs futurs contrats. Les projets hôteliers futurs accusent des retards de 6 à 12 mois, en raison de la crise de la COVID-19 et des difficultés de financement.
- Porté par le printemps 2021, le taux d'occupation annuel en France est resté positif passant à 43% contre 32% en 2020. Le second semestre 2021 a contribué significativement à cette performance globale, le taux d'occupation passant de 35% en 2020 à 59% en 2021 durant cette période.
- L'activité hôtelière en région est restée solide, enregistrant un taux d'occupation annuel de 47%. En conséquence, les reculs d'activité en régions sont limités à -18 point de pourcentage par rapport à 2019. L'hôtellerie économique et de milieu de gamme ont fortement contribué à cette résilience. Cette année, Paris intramuros a retrouvé son dynamisme habituel : avec 59 % de taux d'occupation pour le mois de Décembre, la capitale a de nouveau été le moteur dans les performances de l'Île-de-France (55 %).
- Ainsi, le marché parisien a atteint un taux d'occupation annuel de 35%, soit une augmentation de 13 points de pourcentage par rapport à 2020. Le bilan annuel confirme les tendances de ces derniers mois selon laquelle en dépit du contexte sanitaire, une reprise certaine et stable de tout l'écosystème hôtelier est constatée.
- L'émergence du variant Omicron et la saisonnalité ont réduit la fenêtre de réservation. Cependant, le nombre de réservations enregistrées est en augmentation. En conséquence, le mois de Décembre a vu évoluer les taux d'occupation de Janvier 2022 de + 6 à + 10 points de pourcentages selon les régions.
- Le taux de rendement prime en hôtellerie s'est compressé de 15 pdb au T3 2021 à 4,25% par rapport au T3 2020.

Sources : INSEE, RCA, XERFI, Extendam (17/01/2022), AEW Recherche & Stratégie

# ALLEMAGNE

## MARCHÉ DES COMMERCES

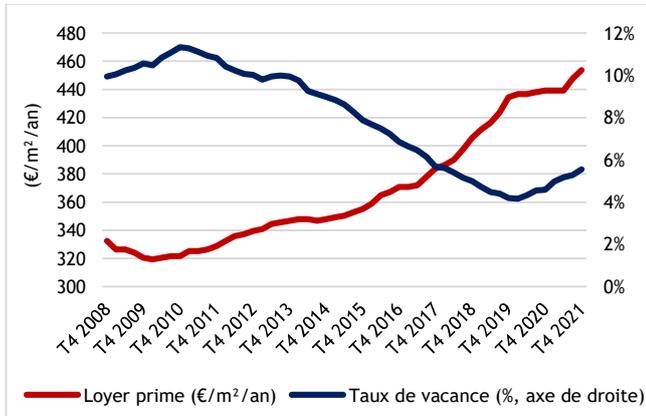


- En 2021, l'économie allemande devrait connaître une croissance de 2,5% après s'être contractée de 4,9% en 2020. Au cours du T4 2021, le PIB a connu une croissance de 1,30% contre 2,57% au T3 2021. La croissance a été réduite en raison de la baisse de la consommation suite à la mise en place de nouvelles mesures de distanciation sociale. La croissance devrait être de +4,8% en 2022.
- La croissance des ventes au détail est restée positive au T4 2021, (2,85% au T4 2021 contre 2,4% au T3 2021). Ainsi, les ventes au détail devraient progresser de 3,23% pour l'ensemble de l'année 2021.
- L'inflation continue d'augmenter et devrait atteindre 4,86% au T4 2021. Pour l'ensemble de l'année 2021, l'inflation devrait atteindre 3,08%. La forte baisse attendue des prix du gaz et de l'électricité devrait conduire à une diminution de l'inflation à 2,45% en 2022 et 1,26% en 2023.
- Le taux de chômage (ILO) a diminué à 3,15% au T4 2021, en baisse de 92 pnb par rapport au T4 2020. Le taux de chômage devrait atteindre 3,50% pour l'ensemble de l'année 2021 avant de se stabiliser à des niveaux d'avant crise au tour de 3,07% dès 2022.
- Les valeurs locatives prime des pieds d'immeuble se sont stabilisées en moyenne, sur les principaux marchés allemands au T4 2021 par rapport au T4 2020 et ont en moyenne diminué de -4% pour les centres commerciaux.
- Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeuble se sont décompressés de 10 à 15 pnb au T4 2021 par rapport au T4 2020. Les taux de rendements entrent ainsi dans une fourchette de 2,75% à Munich à 3,50% à Cologne. Pour les centres commerciaux les taux de rendement prime se sont compressés de 15 pnb au T3 2021 par rapport au T4 2020 pour atteindre 4,85%.

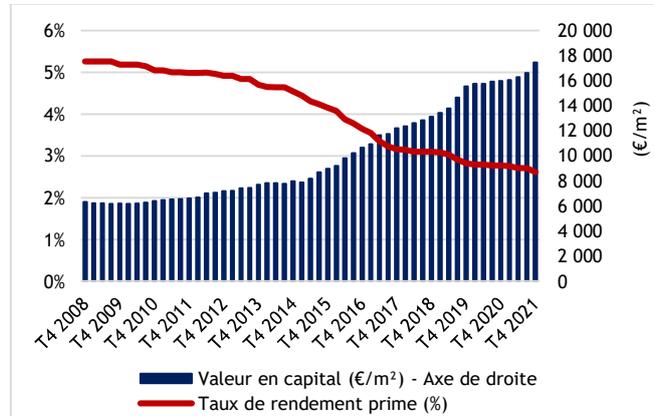
Sources : CBRE, Oxford Economics, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ DES BUREAUX

Allemagne - Loyer prime bureau (€/m<sup>2</sup>/an) & Taux de vacance (%)  
(Moyenne Munich, Berlin, Francfort, Hambourg & Düsseldorf)



Allemagne - Taux de rendement prime bureau (%) & Valeur en capital (€/m<sup>2</sup>)  
(Moyenne Munich, Berlin, Francfort, Hambourg & Düsseldorf)



- La demande placée en bureaux a atteint 901 300 m<sup>2</sup> au T4 2021 en Allemagne dans les 5 principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), soit un résultat en hausse de 50,9% par rapport au T4 2020 (597 400 m<sup>2</sup>). Berlin est en tête avec 305 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du T4 2021, en hausse de 28,5% par rapport au T4 2020. Au cours du T4 2021, Munich est la deuxième ville avec la plus forte demande placée avec 216 700 m<sup>2</sup>, en hausse de 47% par rapport au T4 2020.
- Le taux de vacance a augmenté de 96 pdb depuis le T4 2020 (4,59%). Le taux de vacance moyen atteint alors 5,55% au T4 2021. Les taux de vacance les plus faibles sont relevés à Hambourg (2,63%), Berlin (2,99%), Munich (4,47%), suivis de Francfort (8,59%) et Düsseldorf (9,05%).
- Les valeurs locatives prime en bureaux sont restées stables au T4 2021 par rapport au T4 2020 à Düsseldorf et Hambourg mais ont toutefois augmenté à Berlin, Francfort et Munich atteignant respectivement 492 €/m<sup>2</sup>/an, 546 €/m<sup>2</sup>/an et 498 €/m<sup>2</sup>/an.
- En Allemagne, le volume d'investissement en immobilier de bureaux a atteint 7 milliards d'euros au T4 2021, soit un volume en baisse de 21% par rapport au T4 2020.
- Les taux de rendement prime se compressent légèrement d'un trimestre à l'autre à 2,61% au T4 2021 (moyenne des cinq principaux marchés) : avec 2,50% à Munich et Berlin, 2,75% à Düsseldorf, 2,70% à Francfort et 2,60% à Hambourg.

Sources : CBRE, RCA, AEW Recherche & Stratégie

## LES LEÇONS TIRÉES DE 2021

L'année 2021 est restée sous l'emprise de la pandémie avec plusieurs nouvelles vagues de contagions. Ces vagues ont été le fait de mutations de la souche initiale, créant des variants souvent plus contagieux. Ainsi, à la fin de l'année 2020 et le début 2021, une vague sévère a touché des nombreux pays, se traduisant en une forte détérioration de la situation sanitaire. Ceci a conduit les gouvernements à imposer des restrictions parfois très importantes de mobilité. La conséquence sur l'activité a été très marquée en France. Néanmoins, avec le déploiement de la campagne de vaccination, les restrictions en matière de distanciation sociale se sont atténuées à partir du printemps. Cette vaccination massive dans le monde développé a permis une amélioration graduelle de la situation sanitaire sans pour autant empêcher les dernières vagues de contamination fin 2021, liées aux variants Delta et Omicron. L'arrivée des vaccinations a été un facteur majeur pour assurer le rebond de l'activité économique, avec les soutiens de politique économique qui sont restés encore très importants au cours de l'année.

Du côté de la politique monétaire, les banquiers centraux des deux côtés de l'Atlantique ont conservé une logique très accommodante, et surtout ont communiqué pendant une bonne partie de l'année sur la nécessité de maintenir ces positions pour soutenir les reprises économiques en cours. Ce discours était tenu alors que vers le printemps, les chiffres d'inflation ont commencé à monter de manière bien plus vive qu'anticipé. Néanmoins, pour les banques centrales, ces hausses de prix étaient vues comme temporaires. En fin d'année, la position des banques centrales s'est modifiée. La Fed, notamment, a pris une position plus prudente sur la dynamique de l'inflation et a décidé d'entamer la réduction de ses achats d'actifs et même d'accélérer cette tendance en fin d'année. Quant à la BCE, tout en maintenant ses achats d'actifs au travers du dispositif du PEPP ((pandemic emergency purchase programme), elle a communiqué sur l'arrêt comme attendu du dispositif en mars 2022 et la réduction des achats d'actifs à partir de cette échéance.

La conséquence sur l'activité s'est traduite par une accélération de la croissance permettant de rattraper en partie la perte de croissance considérable de 2020. En Zone Euro, l'accélération de l'activité a été plus lente qu'aux Etats-Unis, car les économies européennes ont été plus affectées par les premières vagues de contagions à la fin 2020 et début 2021, mais très forte lors du deuxième et troisième trimestre de l'année, avec une croissance du PIB dépassant +2% par trimestre. Au total, la croissance du PIB de la zone Euro aura été de +5,1% en moyenne sur l'année.

Concernant l'inflation, les indices de prix en glissement annuel n'ont cessé de progresser en cours d'année pour finir à des niveaux historiquement élevés. Aux Etats-Unis l'inflation atteignait en décembre 2021 près de +7%, un plus haut depuis les années 1980 et en Zone Euro on touchait les +5%. Certains des facteurs expliquant cette poussée de l'inflation devraient être temporaires et se dissiper, comme certains goulets d'étranglement qui devraient s'atténuer progressivement.

Le contexte de reprise très forte, soutenue par des politiques historiquement stimulantes pour les économies européennes et américaines, et la capacité de juguler la crise sanitaire ont aiguisé l'appétit pour le risque des investisseurs. Ainsi les bourses mondiales, avec une surperformance marquée par des marchés américains, ont connu une année de hausse soutenue. En Europe comme aux Etats-Unis certains indices se sont approchés des +25% d'appréciation sur l'année.

La reprise a continué de stimuler les bourses européennes dans le sillage des bourses américaines qui ont maintenu le leadership mondial au cours de presque tout l'année. En effet, les titres de croissance ont continué d'attirer les investisseurs. Toutefois avec la consolidation de la reprise et la hausse de l'inflation, les valeurs décotés, associées notamment aux titres les plus liés au cycle économique, qui sont plus représentées dans les indices européens qu'outre Atlantique, ont commencé à mieux se comporter. Au total, après les difficultés de 2020, les valeurs européennes ont connu des performances nettement positives en 2021.

## 4 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>1 005 757 072,22</b>	<b>1 055 475 641,00</b>	
Immeubles détenus en direct	488 130 000,00	487 634 000,00	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	173 373 678,55	174 804 358,74	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	344 251 631,27	393 035 519,86	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762,40	1 762,40	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	<b>90 727 348,73</b>	<b>90 262 438,05</b>	
Trésorerie	<b>45 714 177,02</b>	<b>36 694 665,74</b>	
Dettes et créances	-4 235 623,29	-6 209 667,67	
Emprunt			
Disponibilités	49 949 801,10	42 904 333,41	
<b>Actif net total en EUR</b>	<b>1 142 198 597,97</b>	<b>1 182 432 744,79</b>	<b>40 234 146,82</b>

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

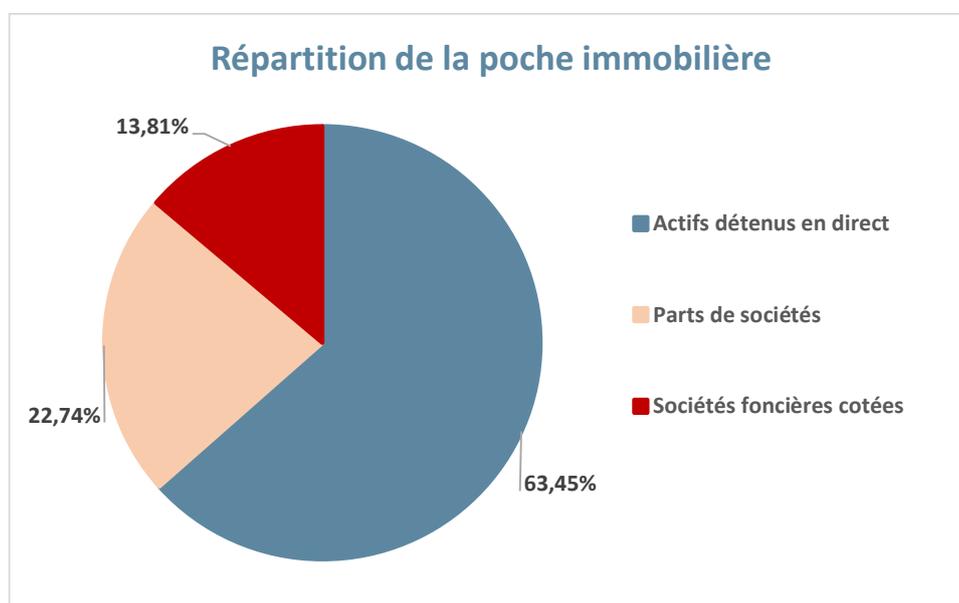
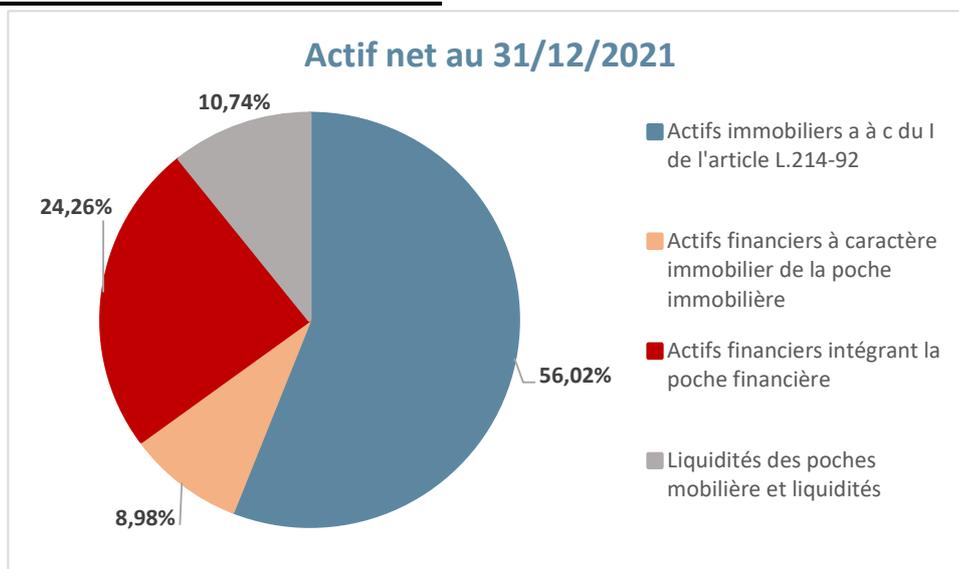
L'Actif Net varie de 40,2 M€ en 2021. Les principaux mouvements sont les suivants :

- Une collecte nette 2021 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à 10,6 M€.

<b>Total des souscriptions 2021</b>	30 719 749,89
<b>Total des rachats 2021</b>	-20 093 697,15
<b>Collecte nette 2021</b>	<b>10 626 052,74</b>

- La collecte a été investie pour respecter les ratios de l'OPCI à hauteur de :
  - ⇒ 5,2 M€ dans des actifs immobiliers (dont travaux immobiliers) ;
  - ⇒ Et 5,4 M€ affectés aux liquidités.
- La valorisation des actifs financiers (foncières cotées SIIC) qui a augmenté de 48,8 M€ sur l'exercice 2021 et valorisation des actifs immobiliers en légère hausse de 935 K€.
- La plus-value des cessions d'actifs financiers dégagée pour 24,5M€ a été réinvestie en foncières cotées en totalité au cours de l'exercice.

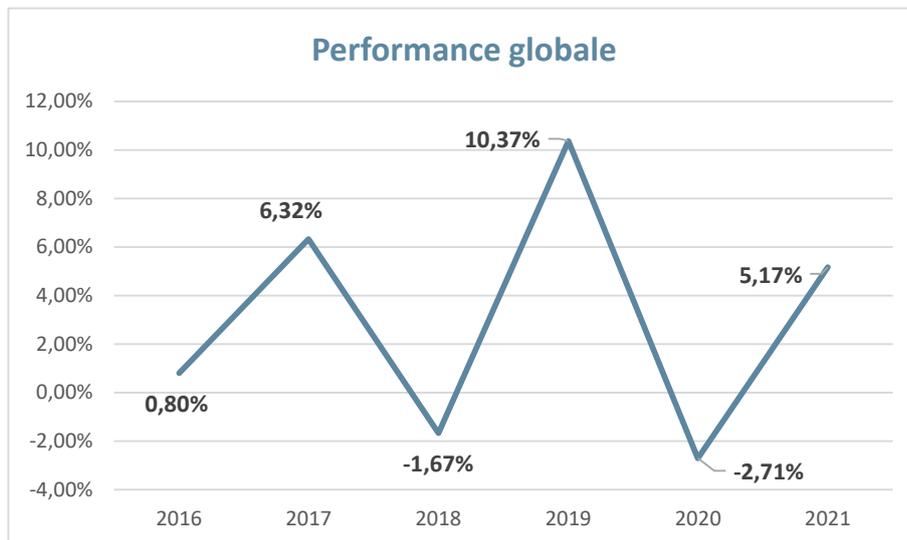
## Répartition de l'actif net au 31/12/2021



## Performances sur l'exercice et performances passées

Exercice 2021	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Variation des VL dividendes réinvestis	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%

Exercice	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
2016	0,77%	0,80%	0,80%		0,80%	0,82%
2017	6,07%	6,08%	6,08%	7,53%	6,08%	6,08%
2018	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%
2019	10,37%	10,37%	10,37%	10,37%	10,37%	10,37%
2020	-2,71%	-2,71%	-2,71%	-2,71%	-2,71%	-2,71%



Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire du COVID 19 et ayant touché l'ensemble des secteurs immobiliers et des marchés financiers, l'exercice 2021 a constaté une relative reprise de l'activité immobilière et une forte progression des marchés actions.

# 5 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.

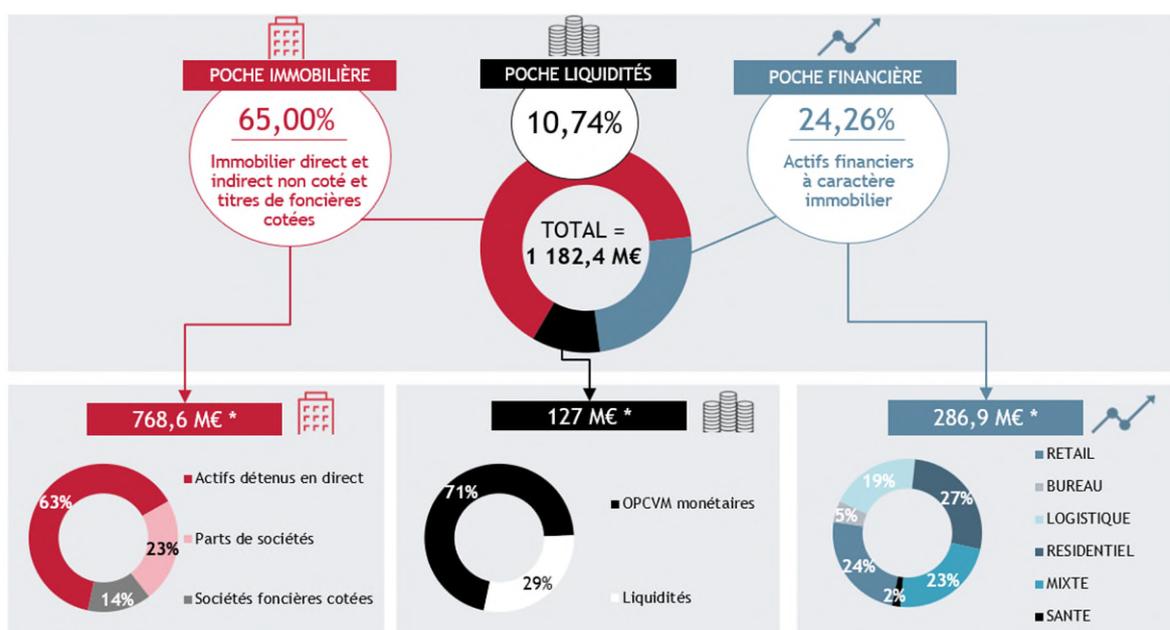
Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du conseil d'administration.

## 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



\* 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.

## 6 PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI

### INVESTISSEMENTS FINANCIERS

#### Sous-performance globale pour le MSCI Real Estate et grande dispersion dans les performances

En 2021, le secteur Immobilier a sous-performé les indices globaux, affecté comme en 2020 par les risques Covid sur les segments bureau (augmentation du télétravail) et commercial (accélération de la pénétration du e-commerce), par les anticipations de hausse des taux d'intérêt sur les défensives (résidentiel allemand) et par le risque politique (résidentiel allemand). Sur l'année 2021, le MSCI Immobilier dividendes inclus n'a progressé que de 8,4 % alors que la poche financière a progressé de 14,07 %.

Volatilité de la poche : sur l'année 2021, la volatilité ex-post à 13,3 % reste toujours bien inférieure à celle du marché et en ligne avec sa moyenne historique.

### ACTE DE GESTION

**2021 : l'année de la mise en place de la gestion ESG/ISR pour la poche au cours de l'été en excluant de notre univers d'investissement 20% de titres mal notés par notre base de données Great avec des indicateurs de performance ESG comme les émissions de CO<sup>2</sup>.**

Sur l'année, la labellisation ESG nous a conduit à vendre ou à ne pas investir dans des titres à large capitalisation boursière comme notamment Aroundtown, Fastighets Balder et Sagax, qui représentent environ 16% de l'indice de référence. Afin de respecter le ratio d'exposition maximum sur une valeur de 5% de l'OPCI, il n'était pas possible d'augmenter le poids des larges capitalisations détenues comme Segro, Vonovia voire LEG Immobilien. De plus, une large capitalisation comme Deutsche Wohnen est sortie de l'indice de référence suite à l'OPA de Vonovia à laquelle nous avons participé. Pour ces raisons, le manque d'alternatives dans les larges capitalisations nous a conduit à augmenter le nombre de titres à petites et moyennes capitalisations.

Les mouvements liés à la mise en place de la gestion ESG et l'OPA de Vonovia sur Deutsche Wohnen ont conduit à matérialiser des plus-values historiquement élevées en 2021 (environ 24,5 M€).

# 7 PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

## INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

L'OPCI a souscrit en mai 2021 des parts d'une société civile immobilière pour 4,5 M€. Cette dernière a vocation à investir dans des biens immobiliers situés en Allemagne. Au 31/12/2021, votre OPCI détient 5,24 % du capital de la SCI Placement Ciloger 7.

Une première acquisition de la SCI a été actée au 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans un actif de bureaux situé à Cologne. Situé sur l'Erna-Scheffler-Straße, l'immeuble est relié au centre-ville par bus, tramway, piste cyclable et périphérie routière. Livré en 2013, et avec notamment 0 % d'émission carbone et un toit végétalisé, il bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold. Il développe une surface de 11 500 m<sup>2</sup> et dispose de 214 emplacements de stationnement. Il est par ailleurs, intégralement loué à 4 locataires, présentant une excellente solvabilité. L'actif bénéficie d'une durée d'engagement locatif moyenne de 6 ans.

La SCI Placement Ciloger 7 a également acquis au 2<sup>ème</sup> trimestre un actif de bureaux situé à Brême pour un montant total de 19,2 M€. L'immeuble de 6 200 m<sup>2</sup> est situé dans le centre de la capitale de l'état et bénéficie d'une connexion idéale avec les transports publics locaux. L'actif a fait l'objet d'une vaste rénovation en 2020 et dispose de 130 emplacements de stationnement.

Il est actuellement entièrement loué à la société néerlandaise JDE, société mère de la marque de café allemande « Jacobs » et acteur majeur de ce secteur, qui exploite son siège sur ce site. Le locataire est présent dans cet immeuble depuis son achèvement en 1970.

Un contrat de réservation a été signé le 9 juillet 2021 concernant une résidence services seniors (RSS) louée au groupe Les Senioriales par le biais d'un bail ferme de 11 ans et 11 mois, qui prendra effet à la livraison (T4 2024). La réitération du contrat interviendra en septembre 2022 pour un montant AEW de 11,7 M€. L'actif développera 76 logements, 27 places de parking pour une surface habitable (SHAB) d'environ 3 200 m<sup>2</sup> ainsi que 450 m<sup>2</sup> de surface d'espaces collectifs.

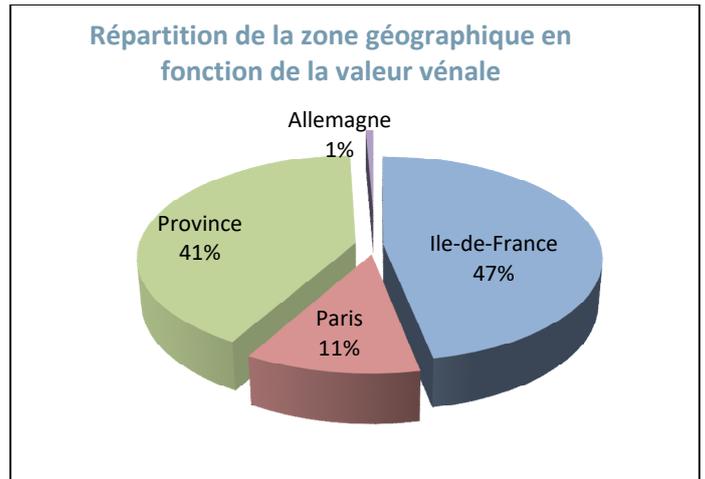
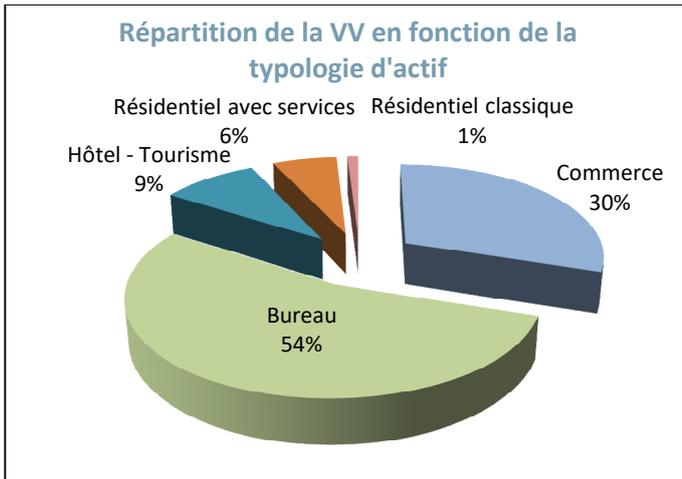
## ARBITRAGE

Aucun arbitrage d'actif n'a été acté en 2021.

## LIVRAISON

Aucune livraison d'actif n'a eu lieu en 2021.

## PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT



Au 31 décembre 2021, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR détient 42 immeubles en direct (74 % de la valeur vénale) et 5 immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 26 % de la valeur vénale).

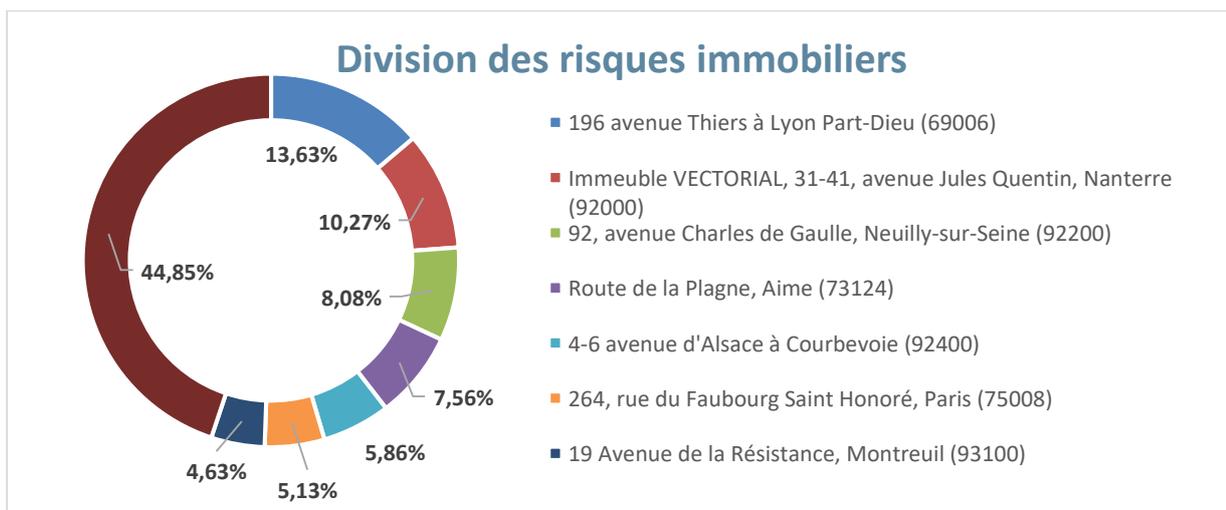
Ainsi, IMMO DIVERSIFICATION ISR détient une participation à hauteur de :

- 24,17 % dans la SCI « Tour Prisma » comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 21,99 % dans la SCI « Placement Ciloger 6 » comprenant des commerces loués à l'enseigne Monoprix ;
- 5,24 % dans la SCI « Placement Ciloger 7 » comprenant deux immeubles de bureaux en Allemagne (Cologne et Brème) ;
- 12,35 % dans la SCI « Pizay » comprend 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 :

- 51 actifs sur 58 représentent 45 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 7 actifs représentent chacun plus de 4,5 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 2 actifs représentent respectivement plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine.



## 8 GESTION DES ACTIFS

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

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

L'année 2021 est marquée par à un rebond du PIB au 3<sup>ème</sup> trimestre (+3 %). Sur l'ensemble de l'année, la croissance du PIB est estimée à +7 %. Cette reprise est le résultat de l'allègement des restrictions sanitaires et du déploiement de la campagne de vaccination. Néanmoins, le 4<sup>ème</sup> trimestre de 2021 a affiché des résultats en baisse. En effet, la croissance est tempérée au T4 2021 et est estimée à +0,7 %. La récente envolée des cas de contaminations liées au variant Omicron perturbe la reprise. Le contexte économique de l'année 2022 continuera à être conditionné par la situation sanitaire.

Malgré la crise sanitaire et le télétravail, les bureaux restent la classe d'actif la plus prisée. En raison des confinements et des nombreuses restrictions sanitaires, l'investissement dans le commerce continue de régresser. D'un autre côté, l'essor de l'e-commerce bénéficie au marché de la logistique qui devient la seconde classe d'actif tertiaire la plus prisée, tandis que les besoins résidentiels, accentués par la pandémie, continue de soutenir les volumes d'investissements résidentiels.<sup>1</sup>

A date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

### 2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Tout au long de l'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées. Parallèlement, l'activité locative est restée très active.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) s'élèvent sur l'année à près de 30 M€, en augmentation de 0,7 M€ par rapport à l'exercice précédent (+2,4 %).

Concernant les immeubles détenus en direct, les loyers facturés ont progressé de 2,59 %.

Les produits de la SAS et des SCI détenues se sont appréciés de 3,04%. A noter par ailleurs, que l'OPCI Immo Diversification ISR a acquis, début mai 2021, des parts de la SCI PLACEMENT CILOGER 7.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) pour les actifs détenus directement présente une baisse annuelle de -0,10 % attribuable aux actifs de bureaux (-1,11%) et hôtels (-2,56%).

Parallèlement, le patrimoine immobilier détenu indirectement s'élève à 173 M€, en augmentation de 0,5 % sur l'exercice 2021 suite à la prise de participation dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7.

A périmètre constant, la variation est de -2 %. Cette dernière s'explique par la prise en compte d'un congé sur l'actif Tour Prisma à la Défense et des conditions locatives défavorables sur ce marché.

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des valeurs d'expertises hors droits et des ANR des filiales détenues est légèrement supérieur de 0,98% à leur prix de revient.

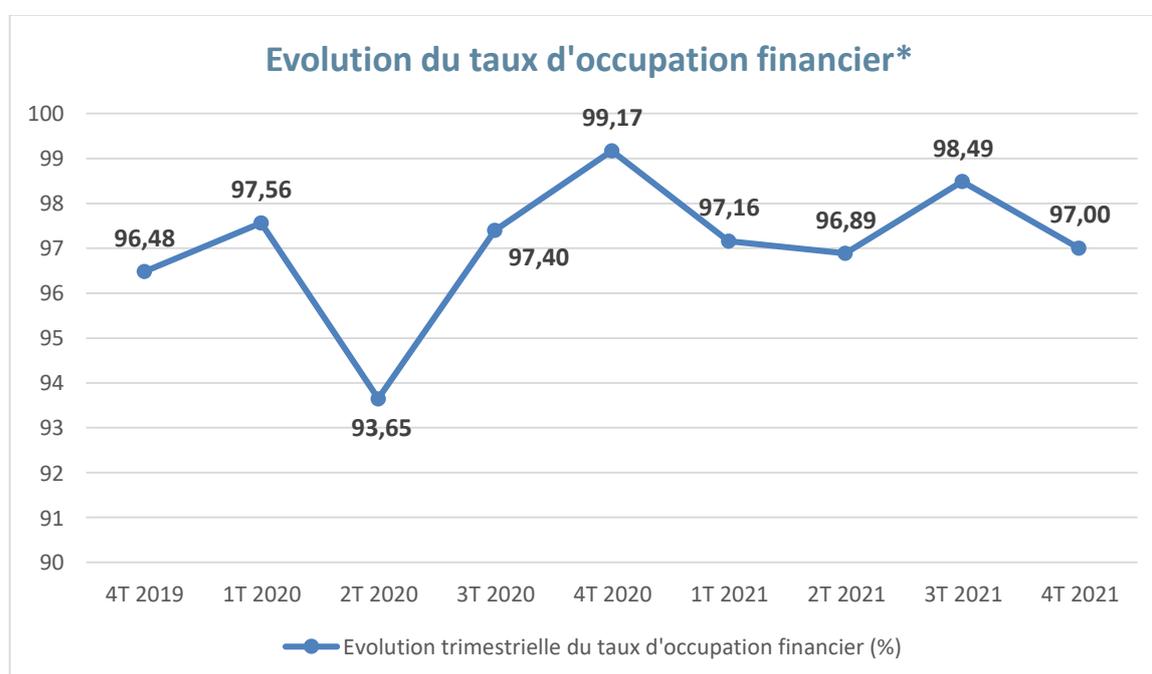
<sup>1</sup> Sources : CBRE, Cushman & Wakefield

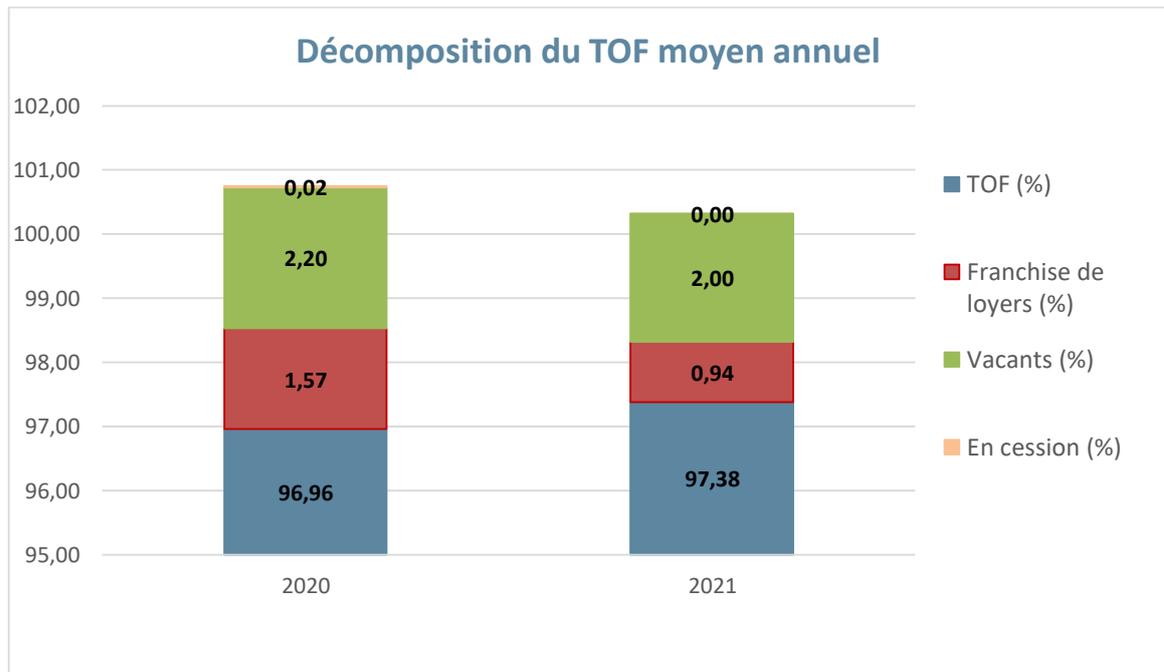
	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Variation (%)
Taux d'occupation financier moyen annuel :	97,38 %	96,96 %	+0,43 %
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	23,1 M€	22,6 M€	+2,21 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	487 634 000 €	488 130 000 €	-0,10 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ** :	660 238 874 €	659 861 251 €	+0,06%

\*\* 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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

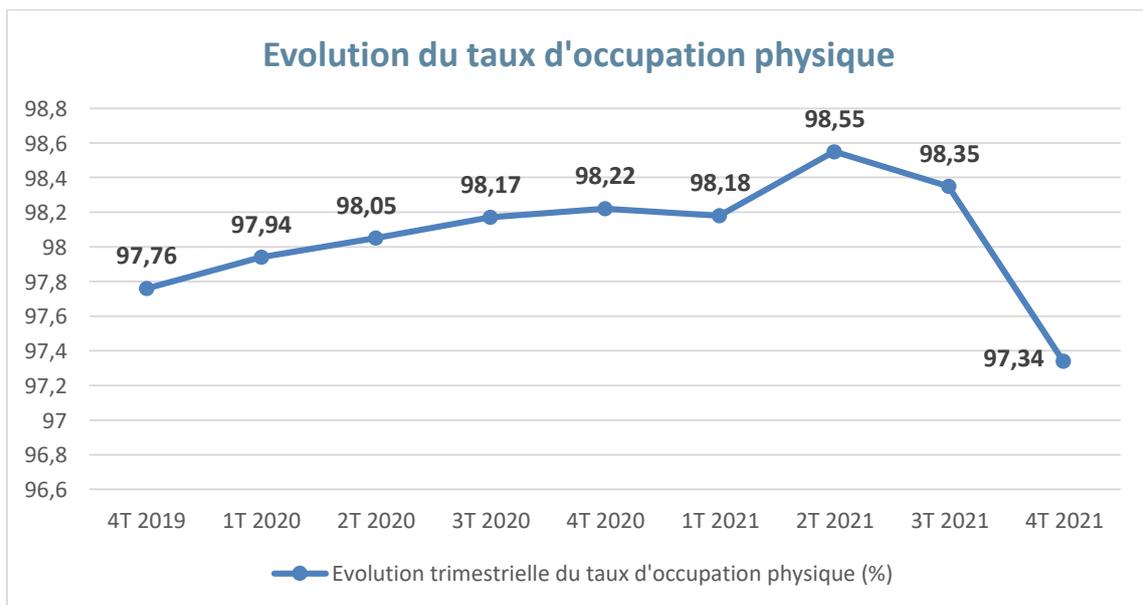
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de l'OPCI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la 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.





## 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

Locations en 2021			
Immeuble (Adresse & surface immeuble)	Typologie	Locataire (Activité)	Surface impactée
La Chocolaterie 79-83, rue Baudin Levallois-Perret (92300) (3.148m <sup>2</sup> en QP 50%)	Bureau	<b>BIOGROUP</b> (Biologie médicale)	800 m <sup>2</sup>
48, rue Chaussée d'Antin Paris (75009) (537 m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Chen Market</b> (Epicerie spécialisée)	537 m <sup>2</sup>
264, rue du Faubourg Saint-Honoré (75008) (2.507 m <sup>2</sup> )	Bureau	<b>François- Xavier Kelidjian</b> (Avocat)	258 m <sup>2</sup>
HELIOS 25, avenue Carnot Massy (91300) (4.641 m <sup>2</sup> en QP 29%)	Bureau	<b>Codra</b> (Edition et Ingénierie logicielle)	537 m <sup>2</sup>
47, rue Porte Dijaux Bordeaux (33000) (334 m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>JOTT</b> (Prêt-à-Porter)	334 m <sup>2</sup>

Surfaces libérées en 2021				
Immeuble (Adresse & surface immeuble)	Typologie	Ancien locataire (Activité)	Surface impactée	Date libération
Tour Prisma 4-6, avenue d'Alsace Courbevoie (92400) (5.604 m <sup>2</sup> en QP 24%)	Bureau	<b>Lagardère Travel Retail</b> (Duty Free & Luxe)	1.418m <sup>2</sup>	30/11/2021
La Chocolaterie 79-83, rue Baudin Levallois-Perret (92300) (3.148m <sup>2</sup> en QP 50%)	Bureau	<b>Mediabrand</b> (Marketing et Publicité)	800 m <sup>2</sup>	01/01/2021
48, rue Chaussée d'Antin Paris (75009) (537 m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>M&amp;S FOOD</b> (Alimentation)	537 m <sup>2</sup>	28/02/2021

Renouvellements actés en 2021			
Immeuble (Adresse & surface immeuble)	Typologie	Locataire (Activité)	Surface impactée
16, rue Saint-Aubin Angers (49000) (171 m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Sergent Major</b> (Prêt-à-Porter Enfant)	171m <sup>2</sup>

Principales surfaces vacantes au 31/12/2021				
Immeuble (Adresse & surface immeuble)	Typologie	Ancien locataire	Surface	Date libération
Tour Prisma 4-6, avenue d'Alsace Courbevoie (92400) (5.604 m <sup>2</sup> en QP 24%)	Bureau	Lagardère Travel Retail UNIT 4	1.683m <sup>2</sup>	30/11/2021 30/11/2019
380, avenue Archimède Aix-en-Provence (13100) (11.560m <sup>2</sup> )	Bureau	multiples locataires et vacance historique	1.490 m <sup>2</sup>	NR

30, Esplanade Léon Grosse Aix-les-Bains (73100) (334 m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Bio c'Bon</b> (Alimentation et épicerie biologique)	334 m <sup>2</sup>	20/11/2020
--	----------	--	--------------------	------------

La surface totale gérée en 2021 a augmenté de 0,80 %, passant de 144 724 m<sup>2</sup> à 145 884 m<sup>2</sup> par rapport à 2020.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde négatif de 1 330 m<sup>2</sup> entre les libérations (4 502 m<sup>2</sup>), et les relocations (3 172 m<sup>2</sup>).

3 343 m<sup>2</sup> ont fait l'objet de négociations durant l'année 2021. Ainsi ont été concrétisés 3 172 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), et 171 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 15 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 4 502 m<sup>2</sup> pour un total en loyer sortant de 1,9 M€.

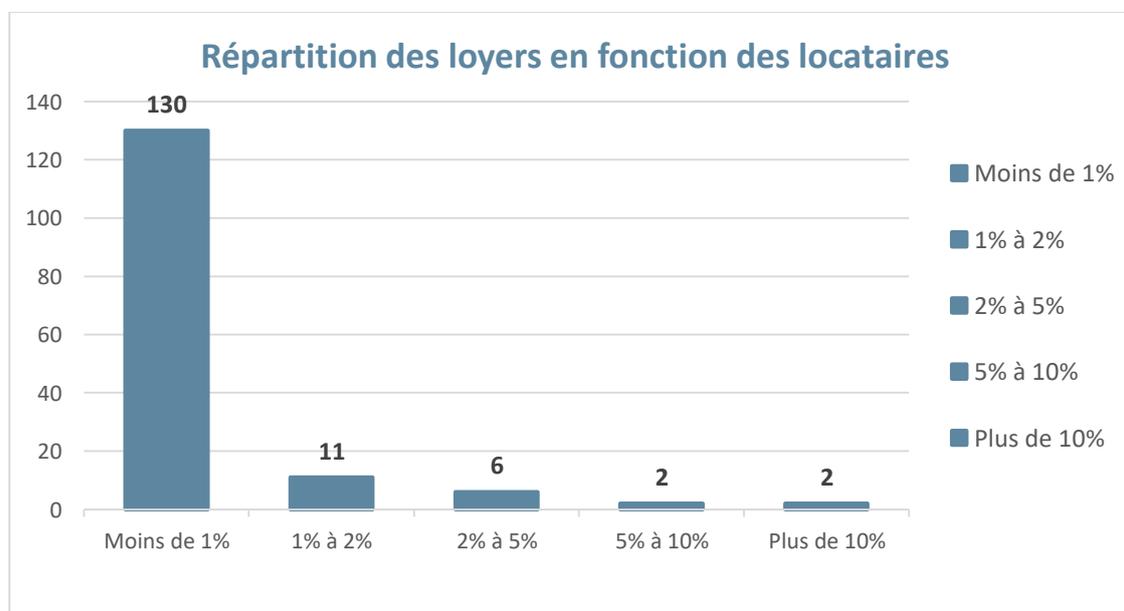
Parallèlement, 13 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 3 172 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,3 M€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 3 886 m<sup>2</sup>, en hausse de 51 % (+ 1 313 m<sup>2</sup>) par rapport à l'année précédente. Elles représentent une valeur locative de marché de 1,2 M€ contre 0,7 M€ en 2020.

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2021, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR compte 151 baux (contre 148 en 2020) : 146 en France et 5 en Allemagne.

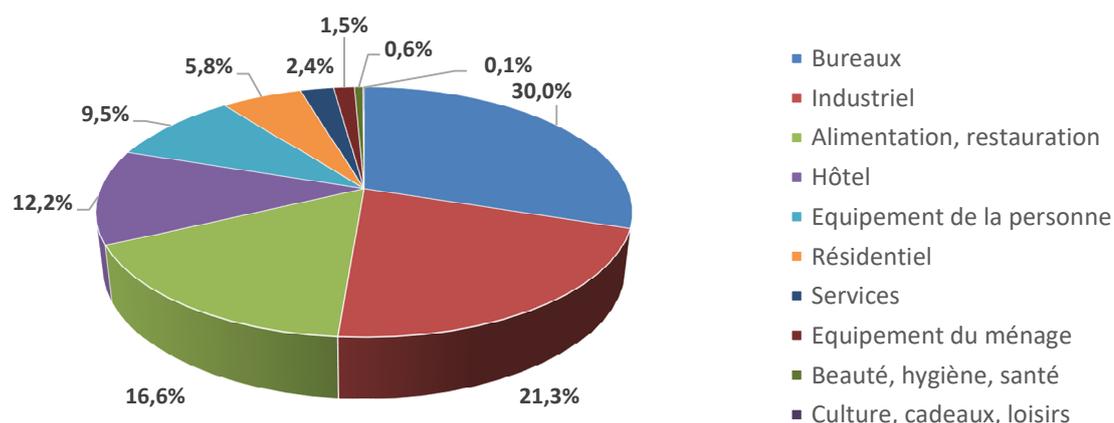
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 130 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 5 locataires les plus importants représentent globalement 41 % des loyers.



Au 31 décembre 2021 :

- 8 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 51 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2024 ;
- 41 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2031.

## Répartition des loyers en fonction des secteurs d'activités



## TRAVAUX

Au cours de l'exercice 2021, 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 336 K€ en 2021 contre 225 K€ en 2020.

## IMPAYES / CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1,6 M€, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements et abandons des sommes dues d'un montant de 374 K€, le solde net de l'exercice 2021 est une charge de 1 258 K€.

<b>TAUX D'INCIDENCE CONTENTIEUX DES ACTIFS EN DIRECT</b>	=	<b>5,45 %</b>
--	---	---------------

Au 31 décembre 2020, le taux d'incidence contentieux était de 8,37 %.

Le taux d'encaissement 2021 s'élève à 88,84 %.

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PARTICIPATIONS DETENUES

	SCI TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PIZAY	SCI PLACEMENT CILOGER 7
Année d'acquisition	2018	2018	2015 & 2018	2017	2020
Pourcentage de détention	24,17 %	100,00 %	21,99 %	12,35 %	5,24 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Monoprix	Lyon	Bureaux - Cologne - Brême
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Parkings	Bureaux
Valeur d'acquisition hors frais	51 493 270	86 170 238	33 314 718	692 677	4 489 700
Valeur d'acquisition droits inclus QP SCI	53 774 306	89 622 453	35 746 281	746 306	4 543 397
Actif net réévalué	39 170 909	91 315 634	39 171 052	690 082	4 456 684

## 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 6,1 M€, dont 3,6 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 2021.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 126 958 866,19 euros composée de parts d'OPCVM « NATIXIS TRESORERIE IC », « NATIXIS TRESORERIE PLUS », « NATIXIS CASH EURIBOR I », 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 2021 est de 10,74 %. Le prospectus prévoit un minimum de 10 %.

## TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUEES

Ce tableau présente les résultats des cinq derniers exercices d'activité.

Exercice 2021	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 145,19	5 765,83	1 163,14	5 340,04	11 634,89	5 303,94
Nombre de parts	48 825,97946	149 886,17500	6 350,13519	34 399,62000	4 687,97424	3 143,65853
Actif net	55 914 918,03	864 218 701,13	7 386 076,23	183 695 212,86	54 544 049,13	16 673 787,41
Résultat de l'exercice	2 328 346,21	35 986 677,90	307 563,66	7 649 182,64	2 271 265,44	694 309,12
Résultat de l'exercice par part	47,68	240,09	48,43	222,36	484,48	220,86
Distribution (1)	25,67	129,26	26,08	119,72	260,84	118,91

(1) Pour l'exercice 2021, le montant indiqué correspond au montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le Conseil d'administration.

Exercice 2020	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 116,23	5 620,20	1 133,82	5 205,07	11 340,73	5 169,80
Nombre de parts	54 782,16862	147 178,54500	6 763,31659	33 832,15000	4 688,07424	3 277,08410
Actif net	61 149 697,82	827 173 690,15	7 668 390,62	176 098 737,16	53 166 197,44	16 941 884,78
Résultat de l'exercice	1 379 937,19	18 666 380,51	173 041,47	3 973 933,44	1 199 809,68	382 329,62
Résultat de l'exercice par part	25,18	126,82	25,58	117,46	255,92	116,66
Distribution (1)	25,15	126,60	25,54	117,28	255,55	116,50

Exercice 2021	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 145,19	5 765,83	1 163,14	5 340,04	11 634,89	5 303,94
Nombre de parts	48 825,97946	149 886,17500	6 350,13519	34 399,62000	4 687,97424	3 143,65853
Actif net	55 914 918,03	864 218 701,13	7 386 076,23	183 695 212,86	54 544 049,13	16 673 787,41
Résultat de l'exercice	2 328 346,21	35 986 677,90	307 563,66	7 649 182,64	2 271 265,44	694 309,12
Résultat de l'exercice par part	47,68	240,09	48,43	222,36	484,48	220,86
Distribution (1)	25,67	129,26	26,08	119,72	260,84	118,91

Exercice 2019	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 172,08	5 901,18	1 190,45	5 465,31	11 908,14	5 428,43
Nombre de parts	55 567,32939	132 850,00000	6 688,29726	26 467,99000	4 688,07424	3 378,97035
Actif net	65 129 563,47	783 972 142,66	7 962 120,87	144 655 866,87	55 826 266,55	18 342 528,48
Résultat de l'exercice	1 466 416,84	17 648 729,47	179 242,19	3 256 495,99	1 256 738,44	412 940,23
Résultat de l'exercice par part	26,38	132,84	26,79	123,03	268,07	122,20
Distribution (1)	26,24	131,45	26,52	121,74	265,22	120,89

Exercice 2018	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 093,79	5 479,08	1 105,33	5 074,48	11 056,66	5 040,07
Nombre de parts	54 430,38586	115 464,00000	6 294,89346	17 195,19000	4 688,07424	3 257,26777
Actif net	59 535 929,86	632 636 614,42	6 957 944,45	87 256 817,06	51 834 460,47	16 416 858,72
Résultat de l'exercice	1 369 654,83	14 553 359,62	160 059,78	2 007 368,38	1 192 372,15	382 058,54
Résultat de l'exercice par part	25,16	126,04	25,43	116,74	254,34	117,29
Distribution (1)	30,70	125,40	25,30	116,40	253,00	115,50

Exercice 2017	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 137,55	5 697,95	1 149,48	5 279,71	11 498,23	5 241,70
Nombre de parts	53 851,86634	96 246,00000	6 419,83832	7 724,00000	406,34014	3 027,59452
Actif net	61 259 625,36	548 405 159,52	7 379 506,31	40 780 522,14	4 672 196,20	15 869 765,47
Résultat de l'exercice	1 652 227,00	14 791 113	199 030,00	1 067 078	126 012,00	440 635,00
Résultat de l'exercice par part	30,68	153,68	31,00	138,15	310,11	145,53
Distribution (1)	29,80	149,30	30,10	135,00	301,00	137,00

## 9 AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

### CHANGEMENTS DE METHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

### 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 OPCI 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.

## **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 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 ISR, 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 22% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 58% 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 ISR investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est dynamique, dans ce contexte les délais peuvent être allongés. 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 économique troublée.

## **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 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €.

L'effectif total en 2021 était de 288 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €.

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	=	96,37 %
LEVIER SELON METHODE ENGAGEMENT	=	100 %

## EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des OPCIS 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	10 M€

## VIE DE LA SPICAV

### • Evènements significatifs survenus au cours de l'exercice

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR a obtenu la labélisation ISR le 19 juillet 2021 et a changé de dénomination sociale par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 18 octobre 2021 pour se dénommer « IMMO DIVERSIFICATION ISR ».

Ce label a été créé afin de faire progresser les pratiques ESG des gestionnaires d'actifs immobiliers et fournir aux investisseurs un outil d'évaluation fiable et transparent. AEW est ainsi convaincue qu'une approche durable et responsable des investissements immobiliers peut permettre de préserver la valeur des actifs de ses clients, mais aussi de les valoriser au fil du temps ».

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la Société est limité et une attention particulière est portée par la société sur le recouvrement des loyers.

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

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les évènements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021

# 10 INFORMATIONS REQUISES PAR LES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'ESG

- **Article 11 du Règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019 « Disclosure »**

Ce FIA promeut des critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) mais il n'a pas pour objectif un investissement durable. Il pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union Européenne.

Intégration de facteurs ESG lors des investissements :

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristique juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères.

Cette grille est incorporée dans la note d'investissement pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Elle permet d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie « best in progress ».

La stratégie de ce fonds prévoit aussi la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie « best in class ». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Lors des due diligence d'acquisition les audits qui sont réalisés pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :

1. Un audit technique
2. Un audit énergétique
3. Un audit environnemental
4. Un audit ESG

Ces audits sont réalisés systématiquement pour la totalité des actifs du fonds.

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

- **Article 7 du Règlement UE 2020/852 du 18 juin 2020 « Taxonomie »**

Le Fonds ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

- **Article D 533-16-1 du Code monétaire et financier pris en application de l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier dans sa rédaction issue de l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat « LEC »**

Stratégie d'alignement de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR sur l'Accord de Paris

La stratégie d'investissements de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs

immobiliers complété par des actifs financiers.

L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant au minimum 60% et au maximum 65% de l'actif de la SPPICAV
  - dont 9% maximum de l'actif de la SPPICAV en titres de société foncières cotées françaises et européennes (actifs visés au 4° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier) ;
  - dont 60% maximum de l'actif de la SPPICAV en actifs immobiliers visés au 1° à 3° et au 5° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier.
- Poche financière composée d'actifs financiers à caractère immobilier représentant au maximum 30% de l'actif de la SPPICAV ;
- Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment au minimum 10% de l'actif de la SPPICAV.

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, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>, à savoir une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu 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 et 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'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 61% 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

### **Stratégie d'alignement de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité**

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.).

En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, 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'audit biodiversité ou d'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'équipement 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'actions 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.

#### **Intégration des critères ESG dans la gestion des risques**

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'étude 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
- Environnementales
- Autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.)

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles 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

Réduction des risques ESG dont la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan 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

# 11 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.

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 était constitué des 4 membres suivants au 31 décembre 2021 :

- Monsieur Daniel THEBERT ; -
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Nicolas MONNIER ;
- BPCE, représentée par Madame Isaure d'AINVAL ;
- LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Philippe LABARBE ;

## 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 Monsieur Daniel THEBERT au cours de l'exercice 2021

Société	Type	Fonction	Représente
IMMO DIVERSIFICATION ISR	SPPICAV	Président et Administrateur	-
CNP IMMOBILIER	SCI	Représentant permanent	CNP Assurances
OREA	SPPICAV	Administrateur	CNP Assurances
COENTREPRISE DE TRANSPORT ET ELECTRICITE	SA à CA	Administrateur	-
HOLDING D'INFRASTRUCTURES GAZIERES	SAS	Président et administrateur	CNP Immobilier

HOLDING D'INFRASTRUCTURES NUMERIQUES	SAS	Administrateur	CNP Assurances
SOCIETE D'INFRASTRUCTURES GAZIERES	SA	Représentant permanent	CNP Immobilier
INFRA INVEST FRANCE	SAS	Représentant permanent	CNP Assurances
INFRA INVEST HOLDING	SAS	Représentant permanent	CNP Assurances
RTE	SA	Représentant permanent	CNP Assurances

### Mandats de Monsieur Nicolas MONNIER au cours de l'exercice 2021

Société	Type	Fonction	Représente
CNP Caution	SA	Administrateur	
Ecureuil Vie Investment	SAS	Président	
270 INVESTMENTS	SAS	Président	
201 INVESTMENTS	SAS	Président	
US REAL ESTATE 270	SAS	Président	
US REAL ESTATE EVJ	SAS	Président	
ACTIONS CNP	FCPE	Représentant permanent	CNP Assurances
CNP SERENUM	FCPE	Représentant permanent	
CNP EQUALUM	FCPE	Représentant permanent	CNP Assurances
NOVI 1	SICAV	Représentant permanent	CNP Assurances
NOVI 2	SICAV	Représentant permanent	CNP Assurances
IMMO DIVERSIFICATION ISR	SPPICAV	Représentant permanent	CNP Assurances
STONE	SAS	Représentant permanent	CNP Assurances

### Mandats de Monsieur Philippe LABARBE au cours de l'exercice 2021

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
LBP Image 9	SACA	Président Directeur Général
La banque postale	SACS	Resp. Devoir de conseil en Investissement - DBD
LBPAM ISR Profil 50	SICAV	Représentant permanent LBP, administrateur
LBPAM ISR Actions Europe Monde	SICAV	Représentant permanent LBP, administrateur

LBPAM ISR Actions 80	SICAV	Représentant permanent LBP, administrateur
LBPAM ISR Profil 15	SICAV	Représentant permanent LBP, administrateur

## Mandats de Madame ISAURE D'AINVAL au cours de l'exercice 2021

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 31/12/2024 est :

***Cabinet PRICEWATERHOUSE COOPERS Audit***

Représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER  
63 rue de Villiers  
92200 Neuilly Sur Seine

Le Commissaire aux comptes suppléant, désigné pour une durée de six exercices expirant à la date de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos 31/12/2024 est :

***Monsieur Etienne BORIS***

63 rue de Villiers  
92208 Neuilly Sur Seine

- Evaluateurs immobiliers

Les évaluateurs immobiliers nommés pour 4 ans (2021 - 2025) sont :

***BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France***

167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

***CUSHMAN & WAKEFIELD***

Tour Opus 12  
77 Esplanade du Général de Gaulle - 4 Place des Pyramides  
92081 Paris La Défense CEDEX

## 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°2014-06 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 2021 ressort à 49 237 344, 97 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 24 633 593,35 € sur l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit :

- 1 164 876,25 € pour les parts A ;
- 18 004 251,19 € pour les parts B ;
- 153 874,97 € pour les parts C ;
- 3 826 908,46 € pour les parts D ;
- 1 136 318,27 € pour les parts E ;
- 347 364,21 € 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 23,86 € pour les parts A, de 120,12 € pour les parts B, de 24,23 € pour les parts C, de 111,25 € pour les parts D, de 242,39 € pour les parts E et de 110,50 € pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos au titre des résultats nets, soit 0 €.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :  
Aux comptes de report du résultat net : 0 €

Et un résultat sur cessions d'actifs de 24 603 751,62 € soit :

- 1 163 469,96 € pour les parts A ;
- 17 982 426,71 € pour les parts B ;
- 153 688,69 € pour les parts C ;
- 3 822 274,18 € pour les parts D ;
- 1 134 947,17 € pour les parts E ;
- 346 944,91 € 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 1,81 € pour les parts A, de 9,14 € pour les parts B, de 1,85 € pour les parts C, de 8,47 € pour les parts D, de 18,45 € pour les parts E et de 8,41 € 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 25 748 144,66 €.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :  
Aux comptes de report des plus-values nettes : 25 748 144,66 €

## 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 2021.

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2021 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>1 055 475 641</b>	<b>1 005 757 072</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	487 634 000	488 130 000
Contrats de crédit-bail	0	0
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	83 488 725	83 138 180
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	91 315 634	90 235 499
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	393 035 520	344 251 631
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>90 262 438</b>	<b>90 727 349</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	90 262 438	90 727 349
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>3 095 508</b>	<b>4 436 763</b>
<b>Autres créances</b>	<b>18 427 640</b>	<b>20 999 963</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>42 904 333</b>	<b>49 949 801</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 210 165 560</b>	<b>1 171 870 949</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 2021 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>1 182 432 745</b>	<b>1 142 198 598</b>
Capital	1 151 268 409	1 131 320 392
Report des plus-values nettes <sup>(2)</sup>	3 019 006	3 093 440
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	0	0
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	49 237 345	25 775 432
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	-21 092 015	-17 990 665
<b>Provisions</b>	<b>32 666</b>	<b>0</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>27 700 149</b>	<b>29 672 351</b>
Dettes envers les établissements de crédit	1	1
Autres emprunts	0	0
Opérations de change à terme de devises	0	0
Dépôts de garantie reçus	2 191 748	1 914 404
Autres dettes d'exploitation	25 508 401	27 757 946
<b>Total du passif</b>	<b>1 210 165 560</b>	<b>1 171 870 949</b>

(2) Y compris comptes de régularisation

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2021 EN EUROS

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	26 280 481	25 796 537
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	16 890 610	16 549 259
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2	105 218
<b>Total I</b>	<b>43 171 092</b>	<b>42 451 015</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	5 468 171	5 842 109
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>5 468 171</b>	<b>5 842 109</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>37 702 922</b>	<b>36 608 906</b>
Produits sur opérations financières	0	0
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres produits financiers	158	393 739
<b>Total III</b>	<b>158</b>	<b>393 739</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	239 557	360 150
Autres charges financières	0	0
<b>Total IV</b>	<b>239 557</b>	<b>360 150</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>-239 399</b>	<b>33 589</b>
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	12 988 905	12 130 306
Autres charges (VII)	2	164
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>24 474 617</b>	<b>24 512 024</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	31 747 366	29 906 503
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
<b>Total VIII</b>	<b>31 747 366</b>	<b>29 906 503</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	7 266 214	29 707 683
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
<b>Total IX</b>	<b>7 266 214</b>	<b>29 707 683</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>24 481 152</b>	<b>198 820</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>48 955 768</b>	<b>24 710 844</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>281 577</b>	<b>1 064 588</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>49 237 345</b>	<b>25 775 432</b>

## 1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 OPC, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

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

## **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'irrécouvrabilité 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 2021, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 3 513 689,79 €.

## 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 2021, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 32 666 €.

## 2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2021	31/12/2020
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>1 142 198 598</b>	<b>1 075 888 489</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	30 719 480	126 264 414
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	20 093 697	6 142 487
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	0
Différences de change	+/-	37 143	-90 943
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	9 787 392	-54 972 590
Différence d'estimation exercice N :		468 612	0
Différence d'estimation exercice N-1 :	-	9 318 780	0
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-471 544	-388 308
Différence d'estimation exercice N :	-	1 300 899	0
Différence d'estimation exercice N-1 :	-	829 356	0
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	7 724 610	5 482 919
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	48 955 768	24 710 844
Acomptes versés au cours de l'exercice :		0	0
sur résultat net <sup>1</sup>	-	20 975 786	17 587 902
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-	0	0
Autres éléments	+/-	0	0
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>1 182 432 745</b>	<b>1 142 198 598</b>

Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 0 € de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

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 31/12/2020	Cessions	Acquisitions y frais	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Frais d'acquisition
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	488 130 000	-	137 059	- 633 059	487 634 000	-
Constructions sur soi d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>488 130 000</b>	<b>-</b>	<b>137 059</b>	<b>- 633 059</b>	<b>487 634 000</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		31/12/2021	31/12/2020
Bureaux, dont	Paris		
	Ile de France	120 314 000	123 210 000
	Province	22 520 000	23 100 000
	Etranger		
Commerces, dont	Paris	15 720 000	15 120 000
	Ile de France	39 680 000	39 780 000
	Province	67 440 000	65 110 000
	Etranger		
Mixtes, dont	Paris	58 820 000	57 000 000
	Ile de France	53 360 000	53 970 000
	Province	12 050 000	11 850 000
	Etranger		
Hôtels et Résidences Services dont	Paris		
	Ile de France	47 820 000	47 290 000
	Province	49 910 000	51 700 000
	Etranger		
<b>Total</b>		<b>487 634 000</b>	<b>488 130 000</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 31/12/2021	Variation Valorisation HD/Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2020	Variation Valorisation HD 2021/2020 à périmètre constant
79-83, rue Baudin Levallois-Ferret (92300)	B	16/12/2014	24 104 074	26 610 000	10,40%	26 745 000	-0,50%
Immeuble VECTORIAL 31-41, avenue Jules Quentin Nanterre (92000)	B	28/09/2016	71 688 711	67 778 000	-5,46%	69 930 000	-3,08%
380, avenue Archimède Aix En Provence (13100)	B	17/01/2017	24 080 923	22 520 000	-6,41%	23 100 000	-2,51%
25 Avenue Carnot Massy (91300)	B	18/12/19	29 845 899	25 926 000	-13,02%	26 535 000	-2,30%
48, rue de la Chaussée d'Antin Paris (75009)	C	16/06/2009	6 585 298	7 390 000	12,22%	6 890 000	7,26%
3, rue des églises Nancy (54000)	C	29/03/2011	1 315 466	1 560 000	18,59%	1 420 000	9,86%
Rue Saint Aubin Angers (49000)	C	24/05/2011	697 479	860 000	23,30%	940 000	-8,51%
30, Esplanade Léon Grosse Aix les Bains (73100)	C	07/06/2012	854 313	480 000	-43,81%	650 000	-26,15%
79, rue d'Antibes Cannes (06400)	C	16/06/2009	7 743 065	11 380 000	46,97%	11 850 000	-3,97%
31 bis, cours Emile Zola Villeurbanne (69100)	C	30/12/2010	7 174 030	7 990 000	11,37%	7 820 000	2,17%
72-74, rue Denis Papin Blois (41000)	C	24/05/2011	824 441	600 000	-27,22%	630 000	-4,76%
3, place Arles Dufour Oullins (69600)	C	15/11/2011	575 700	600 000	4,22%	590 000	1,69%
10, rue Ferdinand Duval Paris (75004)	C	29/12/2011	580 045	1 180 000	103,43%	1 170 000	0,85%
65, quai de la Gare Paris (75013)	C	07/06/2012	2 294 922	2 900 000	26,37%	2 900 000	0,00%
35-53, rue Paul Hochart L'Hay-les-Roses (94550)	C	11/06/2012	2 617 028	3 240 000	23,80%	3 190 000	1,57%
54, rue Notre-Dame-de-Lorette Paris (75009)	C	14/01/2013	462 491	630 000	36,22%	600 000	5,00%
47, rue Porte Dijeaux Bordeaux (33000)	C	30/03/2015	3 517 865	3 450 000	1,47%	3 410 000	1,17%
145, avenue Malakoff Paris (75016)	C	28/07/2015	2 955 261	3 620 000	22,49%	3 560 000	1,69%
2, rue Georges Méliès ZA Taubenhof Haguenau (67500)	C	10/11/2015	4 581 232	4 620 000	0,85%	4 210 000	9,74%
Lieudit "Les Chaumes des Treilles" Saint-Doulchard (18230)	C	10/11/2015	10 109 063	10 230 000	1,20%	9 580 000	6,78%
Lieudit "Ferraudière" Carcassonne (11000)	C	10/11/2015	6 032 702	6 330 000	4,93%	5 820 000	8,76%
96, rue des Pêcheurs d'Island Rochefort (17300)	C	10/11/2015	5 887 701	6 200 000	5,30%	5 780 000	7,27%
Allée Alexandre Baurens Auch (32000)	C	10/11/2015	4 216 585	4 580 000	8,62%	4 180 000	9,57%
7 à 13, chemin de Cognac Tarbes (65000)	C	10/11/2015	7 581 924	7 730 000	1,95%	7 410 000	4,32%
16, rue de Paris Saint-Germain-en-Laye (78100)	C	30/09/2016	2 115 161	1 970 000	-6,86%	1 970 000	0,00%
14-16, rue du Général Leclerc Issy-les-Moulineaux (92130)	C	30/09/2016	436 874	400 000	-8,44%	400 000	0,00%
7, place Henri BARBUSSE Levallois Perret (92300)	C	30/09/2016	732 851	780 000	6,43%	780 000	0,00%
1-3, place de l'Aunette Baillly-Romainvilliers (77700)	C	30/09/2016	620 701	270 000	-56,50%	490 000	-44,90%
26, avenue de Paris Chatillon (92320)	C	30/09/2016	737 655	660 000	-10,53%	650 000	1,54%
28, avenue de la République Sartrouville (78500)	C	30/09/2016	1 838 270	1 380 000	-24,93%	1 340 000	2,99%
1, rue du Commandant Brasseur Aulnay-sous-Bois (93600)	C	30/09/2016	105 377	110 000	4,39%	110 000	0,00%
54, avenue Carnot Confians-Sainte-Honorine (78700)	C	05/01/2017	359 193	300 000	-16,48%	300 000	0,00%
101-105, route de Pertuis Cavaillon (84300)	C	30/03/2017	865 488	830 000	-4,10%	820 000	1,22%
19 Avenue de la Résistance Montreuil (93100)	C	29/05/20	32 688 548	30 570 000	-5,47%	30 550 000	0,07%
Boulevard Beaumarchais ZAC du Luth Gennevilliers (92230)	H	29/03/2017	9 939 185	10 310 000	3,73%	10 100 000	2,08%
Route de la Plagne Aime (73124)	H	31/07/19	53 856 995	49 910 000	-7,33%	51 700 000	-3,46%
16, rue du Faubourg Montmartre Paris (75009)	M	31/07/2015	17 380 975	24 980 000	43,72%	24 890 000	0,36%
3, rue de l'Arbre Sec Lyon (69001)	M	02/02/2017	10 982 310	12 050 000	10,40%	11 850 000	1,69%
264, rue du Faubourg Saint Honoré Paris (75008)	M	31/05/2017	29 344 556	33 840 000	15,32%	32 110 000	5,39%
92, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine (92200)	M	27/12/17	45 950 825	53 360 000	16,12%	53 970 000	-1,13%
6, avenue Pierre Brossolette Vincennes (94300)	RS	21/12/17	19 679 143	19 600 000	0,59%	19 600 000	0,00%
17-19, rue du Lieutenant Georges Keiser Sannois (95110)	RS	18/05/18	17 605 811	17 910 000	45,26%	17 590 000	1,82%
<b>Total patrimoine</b>			<b>471 566 135</b>	<b>487 634 000</b>	<b>3,41%</b>	<b>488 130 000</b>	<b>-0,38%</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 MARCHÉ REGLEMENTE

	31/12/2020	Reclassement	Cessions	Acquisitions y compris frais	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont frais d'acquisition
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	83 138 180		-	4 543 397	- 4 192 852	83 488 725	53 696,81
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	90 235 499		-	-	1 080 135	91 315 634	-
<b>Total</b>	<b>173 373 679</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>4 543 397</b>	<b>- 3 112 717</b>	<b>174 750 662</b>	<b>53 696,81</b>
<b>Total frais inclus</b>					-	-	<b>174 804 359</b>

### Tableau des filiales et participations

	SCI TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PIZAY	SCI PLACEMENT CILOGER 7
<b>Année d'acquisition</b>	2018	2018	2015 & 2018	2017	2020
<b>Pourcentage de détention</b>	24,17 %	100,00 %	21,99 %	12,35 %	5,24 %
<b>Caractéristique du portefeuille / Adresse</b>	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Monoprix	Lyon	Bureaux - Cologne - Brême
<b>Type d'actifs</b>	Bureaux	Bureaux	Commerces	Parkings	Bureaux
<b>Valeur d'acquisition hors frais</b>	51 493 270	86 170 238	33 314 718	692 677	4 489 700
<b>Valeur d'acquisition droits inclus QP SCI</b>	53 774 306	89 622 453	35 746 281	746 306	4 543 397
<b>Actif net réévalué</b>	39 170 909	91 315 634	39 171 052	690 082	4 456 684

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

Secteur d'activité	31/12/2021	31/12/2020
<b>Bureaux, dont</b>		
<i>Ile de France</i>	39 170 908	44 454 427
<i>Province</i>	92 005 716	90 895 581
<i>Allemagne</i>	4 456 684	0
<b>Commerces, dont</b>		
<i>Ile de France et province, Paris</i>	39 171 051	38 023 671
<b>Total</b>	<b>174 804 359</b>	<b>173 373 678</b>

### CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021
	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-

## AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Désignation des valeurs	Pays	Devise de cotation	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				<b>393 035 519,86</b>	<b>33,24%</b>
<b>Pays Emetteur : France</b>				<b>125 653 040</b>	<b>10,63%</b>
ALTAREA	FRANCE	EUR	35 408	5 934 381	0,50%
ICADE EMGP	FRANCE	EUR	110 800	6 991 480	0,59%
COVIVIO SA	FRANCE	EUR	179 363	12 950 009	1,10%
KLEPIERRE	FRANCE	EUR	1 365 000	28 460 250	2,41%
KAUFMAN & BROAD SA	FRANCE	EUR	198 518	7 335 240	0,62%
GECINA NOMINATIVE	FRANCE	EUR	153 452	18 859 251	1,59%
NEXITY	FRANCE	EUR	194 500	8 040 630	0,68%
MERCIALYS	FRANCE	EUR	408 000	3 496 560	0,30%
CARMILA	FRANCE	EUR	507 000	7 027 020	0,59%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	FRANCE	EUR	431 000	26 558 220	2,25%
<b>Pays Emetteur : Allemagne</b>				<b>92 213 698</b>	<b>7,80%</b>
VONOVIA SE	ALLEMAGNE	EUR	1 139 215	55 251 928	4,67%
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	ALLEMAGNE	EUR	186 092	3 096 571	0,26%
LEG IMMOBILIEN AG	ALLEMAGNE	EUR	276 000	33 865 200	2,86%
<b>Pays Emetteur : Royaume-Uni</b>				<b>121 790 203</b>	<b>10,30%</b>
BRITISH LAND CO ORD	ROYAUME UNI	GBP	3 320 000	20 997 142	1,78%
DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	ROYAUME UNI	GBP	108 500	4 413 143	0,37%
SEGRO REIT	ROYAUME UNI	GBP	3 460 000	59 198 309	5,01%
TRITAX BIG BOX REIT	ROYAUME UNI	GBP	1 850 000	5 486 541	0,46%
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	ROYAUME UNI	GBP	1 342 000	2 419 948	0,20%
LAND SECURITIES REIT RG	ROYAUME UNI	GBP	2 494 807	23 070 130	1,95%
GRAINGER TRUST	ROYAUME UNI	GBP	1 303 000	4 888 578	0,41%
LONDONMETRIC PROPERT	ROYAUME UNI	GBP	390 000	1 316 413	0,11%
<b>Pays Emetteur : Suède</b>				<b>7 552 498</b>	<b>0,64%</b>
CATENA AB	SUEDE	SEK	40 130	2 198 263	0,19%
NYFOSE AB	SUEDE	SEK	290 000	4 393 939	0,37%
CIBUS NORDIC REAL ES	SUEDE	SEK	34 000	960 295	0,08%
<b>Pays Emetteur : Finlande</b>				<b>6 372 000</b>	<b>0,54%</b>
KOJAMO OYJ	FINLANDE	EUR	300 000	6 372 000	0,54%
<b>Pays Emetteur : Belgique</b>				<b>21 418 040</b>	<b>1,81%</b>
COFINIMMO SA	BELGIQUE	EUR	37 000	5 198 500	0,44%
IMMOBILIERE BELGIQUE	BELGIQUE	EUR	55 000	4 009 500	0,34%
AEDIFICA SA	BELGIQUE	EUR	62 200	7 146 780	0,60%
MONTEA NV	BELGIQUE	EUR	38 300	5 063 260	0,43%
<b>Pays Emetteur : Espagne</b>				<b>12 025 860</b>	<b>1,02%</b>
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	ESPAGNE	EUR	998 000	9 550 860	0,81%
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	ESPAGNE	EUR	300 000	2 475 000	0,21%
<b>Pays Emetteur : Pays-Bas</b>				<b>6 010 180</b>	<b>0,51%</b>
CTP NV W/I	PAYS-BAS	EUR	321 400	6 010 180	0,51%

## INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
437,24	OSTRUM TRES PLUS IC	44 754 723	EUR	3,78%
88,18	OSTRUM CASH EURIB I	8 918 647	EUR	0,75%
2 963,67	OSTRUM SUSTA TRES IC	36 589 069	EUR	3,09%
<b>3 489,09</b>		<b>90 262 438</b>	-	<b>7,62%</b>

### DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
<b>Créances locataires</b>		
▪ Créances locataires	2 526 238	4 083 706
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	4 082 959	2 608 941
▪ Dépréciations des créances locataires	-3 513 690	-2 255 884
<b>Total</b>	<b>3 095 508</b>	<b>4 436 763</b>

Évolution des dépréciations	31/12/2020	Dotations de l'exercice	de Reprises de l'exercice	31/12/2021
Dépréciations des créances locataires	2 255 884	1 631 832	-374 026	3 513 690

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
<b>Autres créances</b>		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	594 880	492 630
▪ État et autres collectivités	1 438 650	3 575 781
▪ Syndics et ADB	13 140 825	14 899 426
▪ Autres débiteurs	83 539	9 126
▪ Charges constatées d'avance	0	0
▪ Charges récupérables à refacturer	3 169 746	2 023 001
<b>Total</b>	<b>18 427 640</b>	<b>20 999 963</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	1 012,57	1 133 431,33	34 003,22
Rachats réalisés	6 968,75	7 741 045,98	-
<b>Montants nets</b>	<b>-5 956,19</b>	<b>- 6 607 614,65</b>	<b>34 003,22</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	3 862,63	21 911 016,15	657 332,39
Rachats réalisés	1 155,00	6 528 330,37	-
Montants nets	2 707,63	15 382 685,78	657 332,39

## 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	122,79	141 055,60	4 231,91
Rachats réalisés	535,98	615 812,63	-
Montants nets	-413,18	- 474 757,03	4 231,91

## 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	1 411,72	7 455 538,17	223 666,36
Rachats réalisés	844,25	4 433 424,78	-
Montants nets	567,47	3 022 113,39	223 666,36

## 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	0,10	1 161,30	-
Montants nets	-0,10	- 1 161,30	-

## 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	15,08	78 708,64	2 361,22
Rachats réalisés	148,50	773 922,09	-
Montants nets	-133,43	- 695 213,45	2 361,22

## TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES

PARTS A	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	55 914 918,02	61 149 697,82
Nombre de parts	48 825,97946	54 782,16862
Valeur liquidative	1 145,18	1 116,23
Distribution unitaire sur résultat (1)	23,86	24,82
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	1,81	0,33
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS B	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	864 218 701,11	827 173 690,15
Nombre de parts	149 886,17500	147 178,54500
Valeur liquidative	5 765,83	5 620,20
Distribution unitaire sur résultat (1)	120,12	125
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	9,14	1,60
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS C	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	7 386 076,23	7 668 390,62
Nombre de parts	6 350,13519	6 763,31659
Valeur liquidative	1 163,13	1 133,82
Distribution unitaire sur résultat (1)	24,23	25,21
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	1,85	0,33
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS D	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	183 695 212,87	176 098 737,16
Nombre de parts	34 399,62000	33 832,15000
Valeur liquidative	5 340,03	5 205,07
Distribution unitaire sur résultat (1)	111,25	115,77
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	8,47	1,51
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS E	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	54 544 049,12	53 166 197,44
Nombre de parts	4 687,97424	4 688,07424
Valeur liquidative	11 634,88	11 340,73
Distribution unitaire sur résultat (1)	242,39	252,25
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	18,45	3,30
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS F	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	16 673 787,44	16 941 884,78
Nombre de parts	3 143,65853	3 277,08410
Valeur liquidative	5 303,94	5 169,80
Distribution unitaire sur résultat (1)	110,50	114,99
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	8,41	1,51
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	31/12/2021	31/12/2020
▪ Emprunts	0	0
▪ Concours bancaires courants	1	1
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>2 191 748</b>	<b>1 914 404</b>
▪ Locataires créditeurs	62 612	97 137
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	6 775 647	5 206 291
▪ État et autres collectivités	1 573 435	1 091 639
▪ Charges refacturées	13 534 705	10 867 623
▪ Autres créditeurs	1 123 489	8 978 338
▪ Commission de souscription	2 438 513	1 516 918
▪ Produits constatés d'avance	0	0
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>25 508 401</b>	<b>27 757 946</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	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

## DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
Provisions pour risques	15 750,00	43 083,33	- 26 167,33	32 666,00

## PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	23 134 893	22 550 805
Charges facturées	2 745 395	3 112 793
Reprise de provisions	400 193	132 940
<b>Total</b>	<b>26 280 481</b>	<b>25 796 537</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes SAS/SCPI	6 887 414	6 683 999
Dividendes Actions	10 003 195	9 865 259
Dividendes Obligations	0	0
Dividendes OPCl	0	0
<b>Total</b>	<b>16 890 610</b>	<b>16 549 259</b>

Charges immobilières	31/12/2021	31/12/2020
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 806 122	3 116 240
Charges d'entretien courant	0	0
Sinistres	0	0
Charges de gros entretien	336 708	225 551
Charges de renouvellement et de remplacement		
Autres charges	650 425	472 623
- Charges locatives non récupérées	288 028	237 362
- Charges locatives sur locaux vacants	76 431	89 872
- Primes assurances non récupérées	1 901	5 465
- Frais huissiers	589	0
- Honoraires	240 120	117 308
- Honoraires de commercialisation	27 424	22 617
- Honoraires d'avocat	15 932	0
- CRL non récupérée	0	0
- Autres charges immobilières	0	0
Dotations de provision	1 674 916	2 027 695
<b>Total</b>	<b>5 468 171</b>	<b>5 842 109</b>

	31/12/2021	31/12/2020
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2	105 218
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0	0

## PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Produits sur dépôts	-	-
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	158	393 739
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>393 739</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0	0
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Dettes financières	239 557	360 150
Autres charges financières	0	0
<b>Total</b>	<b>239 557</b>	<b>360 150</b>

### Autres produits et autres charges

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Autres produits</b>	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Autres charges</b>	2	164
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>164</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 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Commission société de gestion prestations déléguées incluses	12 373 739	11 516 572
Commission dépositaire	172 541	167 118
Honoraires Commissaire aux comptes	80 264	47 093
Honoraires évaluateurs immobiliers	231 274	312 270
Redevance AMF	10 073	8 881
Frais de publicité	1 758	791
Taxe professionnelle	116 643	77 463
Frais de tenue des assemblées	2 613	0
Autres frais	0	119
<b>Total</b>	<b>12 988 905</b>	<b>12 130 306</b>

## B/ Les frais de gestion variables

Néant.

## RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2021	31/12/2020
▪ Terrains nus				
▪ Terrains et constructions	0	0	0	118 358
▪ 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>0</b>	<b>0</b>	<b>118 358</b>
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°	0	0	0	0
▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°	0	0	0	0,00
▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	31 747 366	7 266 214	24 481 152	80 462
▪ 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>31 747 366</b>	<b>7 266 214</b>	<b>24 481 152</b>	<b>80 462</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>31 747 366</b>	<b>7 266 214</b>	<b>24 481 152</b>	<b>198 820</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>31 747 366</b>	<b>7 266 214</b>	<b>24 481 152</b>	<b>198 820</b>

## ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Engagements réciproques		
Promesse d'achat	11 744 870	
Promesse de vente		
Acquisitions en état futur d'achèvement		
Engagements reçus		
Cautions bancaire	1 608 344	1 494 469
Cautions solidaire	11 623 220	11 623 220
Cautions numéraires	15 667	15 667
GAPD	856 271	847 923
Engagements donnés		
Cautions		
Garanties données		

NATURE DE L'ENGAGEMENT SUR LES ACTIFS FINANCIERS	31/12/2021
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

## TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

### Part A

PART A	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	1 209 974,83	1 376 652,57
Régularisation du résultat net	-45 098,58	-16 540,10
Résultat sur cession d'actifs	1 224 380,99	18 761,12
Régularisation des cessions d'actifs	-60 911,03	1 063,60
Acomptes versés au titre de l'exercice	-1 013 200,88	-974 875,32
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	15 686,12	10 709,18
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 330 831,45</b>	<b>415 771,05</b>
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	1 325 552,56	1 342 354,18
Régularisation sur les comptes de reports	-144 120,65	-18 967,30
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>1 181 431,91</b>	<b>1 323 386,88</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>2 512 263,36</b>	<b>1 739 157,93</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	255 848,13	413 605,37
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	2 256 415,23	1 325 552,56
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>2 512 263,36</b>	<b>1 739 157,93</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 2021.

Tableau des acomptes versés en 2021 au titre de l'exercice 2021						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2021	257 221,31				257 221,31	5,15
31/07/2021	496 563,42				496 563,42	10,00
31/10/2021	259 416,15				259 416,15	5,28
<b>Total acomptes</b>	<b>1 013 200,88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 013 200,88</b>	<b>20,43</b>

Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2021						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2021	167 361,49		88 486,64		255 848,13	5,24
<b>Total acomptes</b>	<b>167 361,49</b>	<b>-</b>	<b>88 486,64</b>	<b>-</b>	<b>255 848,13</b>	<b>5,24</b>

## Part B

PART B	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	17 825 554,34	17 763 269,45
Régularisation du résultat net	178 696,85	635 023,74
Résultat sur cession d'actifs	17 824 795,49	168 079,97
Régularisation des cessions d'actifs	157 631,22	100 007,35
Acomptes versés au titre de l'exercice	-15 303 081,42	-12 747 560,75
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-112 711,68	-277 740,49
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>20 570 884,80</b>	<b>5 641 079,27</b>
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	1 381 694,49	1 216 872,03
Régularisation sur les comptes de reports	25 418,89	131 245,75
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>1 407 113,38</b>	<b>1 348 117,78</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>21 977 998,18</b>	<b>6 989 197,05</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	3 958 493,88	5 607 502,56
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	18 019 504,30	1 381 694,49
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>21 977 998,18</b>	<b>6 989 197,05</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 2021.

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2021	3 849 678,17				3 849 678,17	26,00
31/07/2021	7 501 160,27				7 501 160,27	50,40
31/10/2021	3 952 242,98				3 952 242,98	26,45
<b>Total acomptes</b>	<b>15 303 081,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 303 081,42</b>	<b>102,85</b>

#### Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2021	2 588 458,09		1 370 035,79		3 958 493,88	26,41
<b>Total acomptes</b>	<b>2 588 458,09</b>	<b>-</b>	<b>1 370 035,79</b>	<b>-</b>	<b>3 958 493,88</b>	<b>26,41</b>

## Part C

PART C	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	160 992,06	171 219,04
Régularisation du résultat net	-7 117,09	-663,03
Résultat sur cession d'actifs	159 654,76	2 685,82
Régularisation des cessions d'actifs	-5 966,07	-200,36
Acomptes versés au titre de l'exercice	-136 795,16	-120 781,02
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	5 029,88	394,00
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>175 798,38</b>	<b>52 654,45</b>
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	29 963,52	29 328,23
Régularisation sur les comptes de reports	-1 830,53	328,91
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>28 132,99</b>	<b>29 657,14</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>203 931,37</b>	<b>82 311,59</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	33 846,22	52 348,07
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	170 085,15	29 963,52
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>203 931,37</b>	<b>82 311,59</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 2021.

#### Tableau des acomptes versés en 2021 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2021	35 281,05				35 281,05	5,25
31/07/2021	66 939,93				66 939,93	10,15
31/10/2021	34 574,18				34 574,18	5,35
<b>Total acomptes</b>	<b>136 795,16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136 795,16</b>	<b>20,75</b>

#### Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2021	22 109,69		11 736,53		33 846,22	5,33
<b>Total acomptes</b>	<b>22 109,69</b>	<b>-</b>	<b>11 736,53</b>	<b>-</b>	<b>33 846,22</b>	<b>5,33</b>

## Part D

PART D	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	3 789 097,41	3 641 675,52
Régularisation du résultat net	37 811,05	275 186,28
Résultat sur cession d'actifs	3 786 552,42	-14 697,34
Régularisation des cessions d'actifs	35 721,76	71 768,98
Acomptes versés au titre de l'exercice	-3 250 014,87	-2 639 706,71
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-26 548,93	-134 529,54
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>4 372 618,84</b>	<b>1 199 697,19</b>
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	167 994,38	126 656,11
Régularisation sur les comptes de reports	2 817,77	35 239,33
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>170 812,15</b>	<b>161 895,44</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>4 543 430,99</b>	<b>1 361 592,63</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	841 758,70	1 193 598,25
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	3 701 672,29	167 994,38
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>4 543 430,99</b>	<b>1 361 592,63</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 2021.

#### Tableau des acomptes versés en 2021 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2021	814 995,60				814 995,60	24,00
31/07/2021	1 591 196,49				1 591 196,49	46,70
31/10/2021	843 822,78				843 822,78	24,55
<b>Total acomptes</b>	<b>3 250 014,87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 250 014,87</b>	<b>95,25</b>

#### Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2021	550 344,66		291 414,04		841 758,70	24,47
<b>Total acomptes</b>	<b>550 344,66</b>	<b>-</b>	<b>291 414,04</b>	<b>-</b>	<b>841 758,70</b>	<b>24,47</b>

## Part E

PART E	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	1 136 335,48	1 182 578,16
Régularisation du résultat net	-17,21	0,00
Résultat sur cession d'actifs	1 134 957,14	17 231,52
Régularisation des cessions d'actifs	-9,97	0,00
Acomptes versés au titre de l'exercice	-973 003,67	-839 164,61
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	15,39	0,00
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 298 277,16</b>	<b>360 645,07</b>
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	203 590,55	201 816,45
Régularisation sur les comptes de reports	-4,34	0,00
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>203 586,21</b>	<b>201 816,45</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>1 501 863,37</b>	<b>562 461,52</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	249 822,15	358 872,08
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	1 252 041,22	203 589,44
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 501 863,37</b>	<b>562 461,52</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 2021.

### Tableau des acomptes versés en 2021 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2021	246 123,11				246 123,11	52,50
31/07/2021	475 839,54				475 839,54	101,50
31/10/2021	251 041,02				251 041,02	53,55
<b>Total acomptes</b>	<b>973 003,67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>973 003,67</b>	<b>207,55</b>

### Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2021	163 329,99		86 492,16		249 822,15	53,29
<b>Total acomptes</b>	<b>163 329,99</b>	<b>-</b>	<b>86 492,16</b>	<b>-</b>	<b>249 822,15</b>	<b>53,29</b>

## Part F

PART F	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	352 662,49	376 628,86
Régularisation du résultat net	-5 298,28	210,09
Résultat sur cession d'actifs	350 810,96	6 759,31
Régularisation des cessions d'actifs	-3 866,05	-1 268,64
Acomptes versés au titre de l'exercice	-299 689,84	-265 813,97
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	2 299,69	-1 596,17
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>396 918,97</b>	<b>114 919,48</b>
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	29 115,18	29 453,99
Régularisation sur les comptes de reports	-1 185,34	-888,05
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>27 929,84</b>	<b>28 565,94</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>424 848,81</b>	<b>143 485,42</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	76 422,34	114 370,24
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	348 426,47	29 115,18
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>424 848,81</b>	<b>143 485,42</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 2021.

### Tableau des acomptes versés en 2021 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2021	76 680,92				76 680,92	23,90
31/07/2021	146 128,31				146 128,31	46,30
31/10/2021	76 880,61				76 880,61	24,40
<b>Total acomptes</b>	<b>299 689,84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>299 689,84</b>	<b>94,60</b>

### Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2021

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2021	49 974,06		26 448,28		76 422,34	24,31
<b>Total acomptes</b>	<b>49 974,06</b>	<b>-</b>	<b>26 448,28</b>	<b>-</b>	<b>76 422,34</b>	<b>24,31</b>

# 14 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'assemblée générale  
**IMMO DIVERSIFICATION ISR**  
22 RUE DU DOCTEUR LANCEREAUX  
75008 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

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

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1- « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux

normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2022

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

# 15 RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)**

A l'Assemblée Générale  
**IMMO DIVERSIFICATION ISR**  
22 rue du Docteur Lancereaux  
75008 Paris

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, 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.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

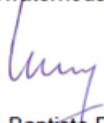
### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

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 29 avril 2022

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

# TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 MAI 2022

## 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 2021 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de 49 237 344,97 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 49 237 344,97 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	24 474 616,61	1 209 974,83		17 825 554,34		160 992,06		3 789 097,41		1 136 335,48		352 662,49	
Comptes de Régularisation sur le résultat net de l'exercice	158 976,74	-45 098,58		178 696,85		-7 117,09		37 811,05		-17,21		-5 298,28	
Résultat sur cessions d'actifs	24 481 151,76	1 224 380,99		17 824 795,49		159 654,76		3 786 552,42		1 134 957,14		350 810,96	
Comptes de régularisation sur cessions d'actifs	122 599,86	-60 911,03		157 631,22		-5 966,07		35 721,76		-9,97		-3 866,05	
<b>Résultat de la période</b>	<b>49 237 344,97</b>	<b>2 328 346,21</b>	<b>47,69</b>	<b>35 986 677,90</b>	<b>240,09</b>	<b>307 563,66</b>	<b>-48,43</b>	<b>7 649 182,64</b>	<b>222,36</b>	<b>2 271 265,44</b>	<b>484,49</b>	<b>694 309,12</b>	<b>220,86</b>
Report résultat net N-1	0,00												
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	0,00												
Report des plus values nettes N-1	3 137 910,68	1 325 552,56		1 381 694,49		29 963,52		167 994,38		203 590,55		29 115,18	
Compte de régularisation sur report des plus-values nettes N-1	-118 904,20	-144 120,65		25 418,89		-1 830,53		2 817,77		-4,34		-1 185,34	
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 019 006,48</b>	<b>1 181 431,91</b>	<b>24,20</b>	<b>1 407 113,38</b>	<b>9,39</b>	<b>28 132,99</b>	<b>4,43</b>	<b>170 812,15</b>	<b>4,97</b>	<b>203 586,21</b>	<b>43,43</b>	<b>27 929,84</b>	<b>8,88</b>
<b>Total des sommes à affecter</b>	<b>52 256 351,45</b>	<b>3 509 778,12</b>		<b>37 393 791,28</b>		<b>335 696,65</b>		<b>7 819 994,79</b>	<b>227,33</b>	<b>2 474 851,65</b>		<b>722 238,96</b>	
Acomptes versés sur l'exercice	-20 975 785,84	-1 013 200,88	-20,43	-15 303 081,42	-102,85	-136 795,16	-20,75	-3 250 014,87	-95,25	-973 003,67	-207,55	-299 689,84	-94,60
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	-116 229,53	15 686,12		-112 711,68		5 029,88		-26 548,93		15,39		2 299,69	
<b>Montant distribuable</b>	<b>31 164 336,08</b>	<b>2 512 263,36</b>		<b>21 977 998,18</b>		<b>203 931,37</b>		<b>4 543 430,99</b>		<b>1 501 863,37</b>		<b>424 848,81</b>	
Acompte dividende versé en Janvier 2022	-5 416 191,42	-255 848,13	-5,24	-3 958 493,88	-26,41	-33 846,22	-5,33	-841 758,70	-24,47	-249 822,15	-53,29	-76 422,34	-24,31
Total des acomptes versés sur le résultat net de l'exercice	-24 633 593,35	-1 164 876,25	-23,86	-18 004 251,19	-120,12	-153 874,97	-24,23	-3 826 908,46	-111,25	-1 136 318,27	-242,39	-347 364,21	-110,50
Total des acomptes versés sur le résultat sur cessions d'actifs	-1 874 613,44	-88 486,64	-1,81	-1 370 035,79	-9,14	-11 736,53	-1,85	-291 414,04	-8,47	-86 492,16	-18,45	-26 448,28	-8,41
<b>Report à nouveau</b>	<b>25 748 144,66</b>	<b>2 256 415,23</b>	<b>46,21</b>	<b>18 019 504,30</b>	<b>120,22</b>	<b>170 085,15</b>	<b>26,78</b>	<b>3 701 672,29</b>	<b>107,61</b>	<b>1 252 041,22</b>	<b>267,08</b>	<b>348 426,47</b>	<b>110,83</b>
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	0,00												
Dont compte de report des plus values nettes	25 748 144,66	2 256 415,23	46,21	18 019 504,30	120,22	170 085,15	26,78	3 701 672,29	107,61	1 252 041,22	267,08	348 426,47	110,83

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 2021 s'élève à 1 253 362,89 € pour les actions A, à 19 374 286,98 € pour les actions B, à 165 611,50 € pour les actions C, à 4 118 322,50 € pour les actions D, à 1 222 810,43 € pour les actions E et à 373 812,49 € 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, 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.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation, intervenue par décision du conseil d'administration du 7 mars 2022, de Madame Minna MERILAINEN en qualité d'administrateur suite à la démission de Monsieur Daniel THEBERT pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée décide de renouveler BPCE dont le siège social est situé 50 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris en qualité d'administrateur de la Société pour une durée de 6 ans venant à expiration à lors de l'Assemblée générale se tenant en 2028 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### **SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée décide de renouveler LA BANQUE POSTALE dont le siège social est situé 115 rue de Sèvres - 75275 Paris en qualité d'administrateur de la Société pour une durée de 6 ans venant à expiration lors de l'Assemblée générale se tenant en 2028 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### **SEPTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée décide de renouveler CNP ASSURANCES dont le siège social est situé 4 place Raoul Dautry - 75015 Paris, en qualité d'administrateur de la Société pour une durée de 6 ans, venant à expiration lors l'Assemblée générale se tenant en 2028 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### **HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée décide de renouveler Madame Minna MERILAINEN en qualité d'administrateur de la Société pour une durée de 6 ans, venant à expiration lors de l'Assemblée générale se tenant en 2028 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### **NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

## **DIXIEME 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.

\*\*\*\*\*

# 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 : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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 :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00

[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

*Signatory of:*

