

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2023



SOMMAIRE

IMMO DIVERSIFICATION ISR

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

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
794 021 949 R.C.S. PARIS

1	CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2023	3
2	POINT MARCHE IMMOBILIER.....	6
3	POINT MARCHE FINANCIER	14
4	PERFORMANCES DE L'OPCI.....	19
5	STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	22
6	PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI.....	25
7	PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI	28
8	GESTION DES ACTIFS.....	32
9	AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION.....	41
10	RAPPORT PERIODIQUE SFDR ET ANNEXE « DECLARATION PAI »	46
11	RAPPORT LOI ENERGETIQUE CLIMAT (LEC).....	61
12	ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX	69
13	EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES	72
14	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	76
15	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS	102
16	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	105
17	TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 MAI 2024	107

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 2023 et de vous rendre compte de l'activité de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR (la « Société ») au cours de cet exercice social.

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

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

1. Lecture des rapports de gestion du Conseil d'Administration et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
3. Incorporation du report à nouveau des actions E au capital ;
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
5. Ratification de la cooptation de Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS en qualité d'administrateur
6. Quitus à la société de gestion ;
7. 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 2023



871 650 876,21 € ACTIF NET REEVALUE

(en baisse de 15,17% par rapport à l'exercice 2022)

**496 728 622,72 € VALEUR VENALE DU PATRIMOINE
IMMOBILIER**

(en baisse de 12,99% à périmètre constant par rapport à l'exercice 2022)

-1,10% PERFORMANCE 2023

44 NOMBRE D'IMMEUBLES

125 NOMBRE DE BAUX

131 147 m² SURFACE (HORS VEFA)

94,98% TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

L'OPCI

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

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR détient :

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

La SPPICAV détient 3 participations.

Le patrimoine d'IMMO DIVERSIFICATION ISR est réparti sur 44 sites pour une superficie totale de 131 147 m². En valeur vénale, il est composé de murs de bureaux à hauteur de 50 %, de commerces à hauteur de 30 %, d'hôtels de tourisme à hauteur de 12 %, de résidences avec services à hauteur de 7 % et d'actifs résidentiels classiques à hauteur de 1 % et est localisé à 45 % en province, 13 % à Paris et 42 % en Ile-de-France.

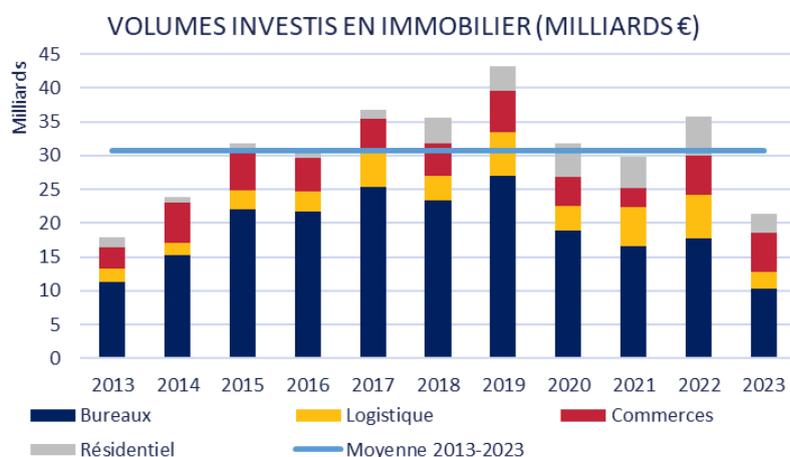
RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2 POINT MARCHÉ IMMOBILIER

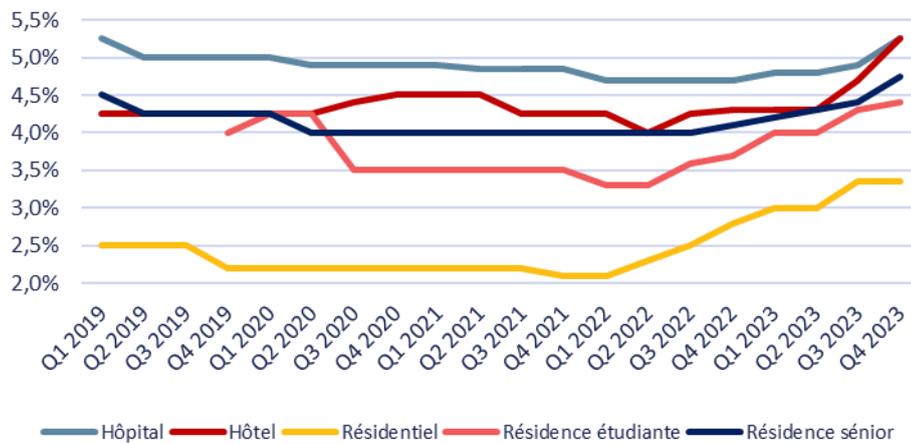
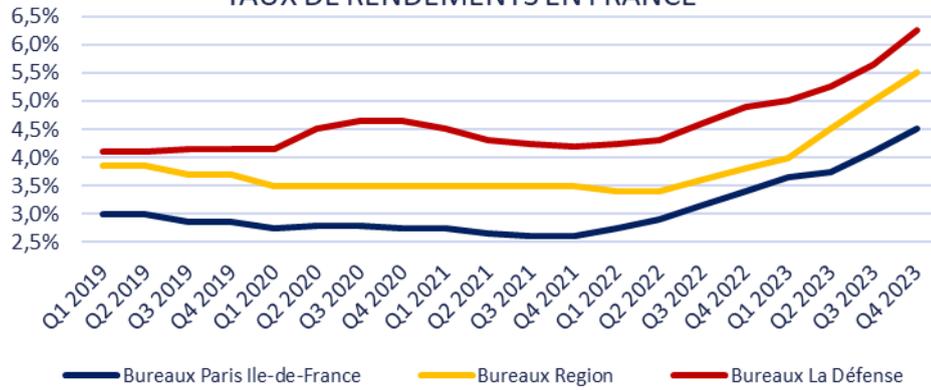
FRANCE

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Le volume total des investissements immobiliers institutionnels fin 2023 s'élève à 21,3 milliards d'euros, en baisse de 40% par rapport à 2022.
- La baisse est notamment sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%).
- La logistique et le résidentiel ont vu leur part dans l'investissement total diminuer, tandis la part des commerces est passée de 16% à 27% entre 2022 et 2023 en prenant en compte les ventes utilisateurs dont celles de Kering et LVMH.
- Le taux de rendement prime en bureaux continue de se corriger à la hausse. Sur un an, il a augmenté de +110 pdb sur Paris, +170 pdb en régions et de +135 pdb à la Défense.
- Le taux de rendement prime en logistique continue également d'augmenter avec +25 pdb entre le 3ème et le 4ème trimestre 2023 où il s'établit à 4,75%.
- Après une période de stabilisation, le taux de rendement prime des locaux d'activités entre le 4ème trimestre 2022 et le 3ème trimestre 2023 a augmenté de +55 pdb pour atteindre 5,75% au 4ème trimestre 2023.
- Les taux prime en pied d'immeubles et centres commerciaux ont poursuivi leur hausse pour atteindre respectivement 4,50% et 5,25% au 4ème trimestre 2023, soit une hausse de 110 pdb et 75 pdb par rapport au 4ème trimestre 2022.
- Les taux de rendement prime des parcs d'activités commerciales qui étaient restés relativement stables depuis le 2ème trimestre 2022 ont augmenté de +55 pdb entre le 3ème et le 4ème trimestre 2023 pour s'établir à 5,75%.
- Les secteurs du logement étudiant, de l'hôtellerie, des résidences seniors, des hôpitaux et du résidentiel classique ont également vu leurs rendements prime se décompresser entre fin 2022 et fin 2023.



TAUX DE RENDEMENTS EN FRANCE

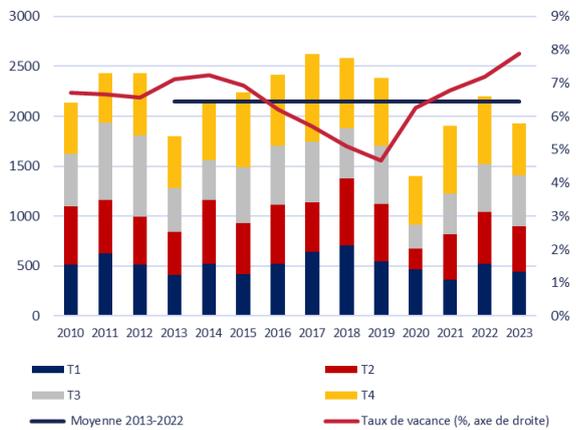


Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

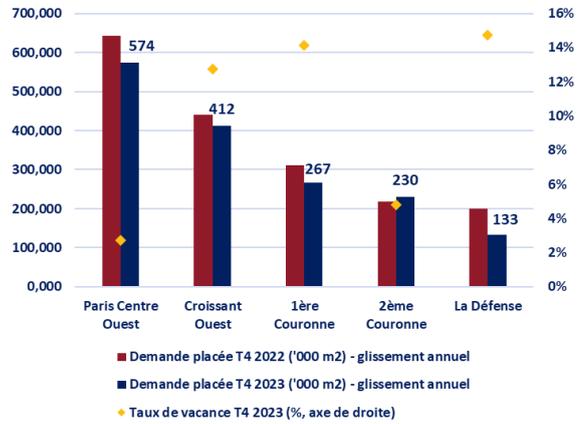
MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) & TAUX DE VACANCE (%)



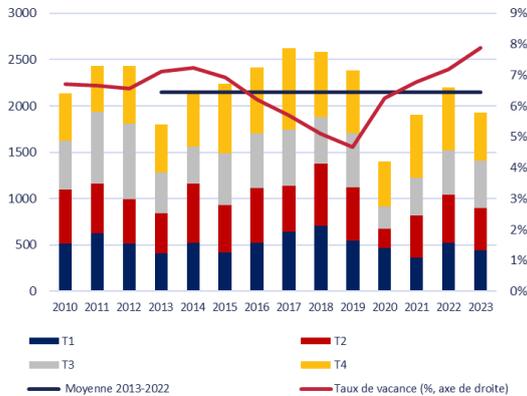
ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) EN GLISSEMENT ANNUEL & TAUX DE VACANCE (%)



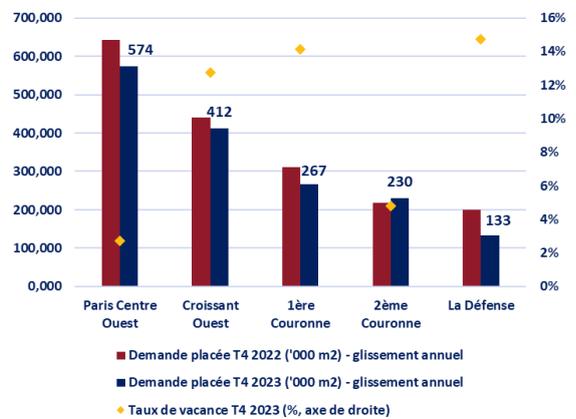
- Le climat économique et les changements structurels liés au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France.
- L'activité locative s'est renforcée sur les deux derniers trimestres 2023 mais du fait d'un début d'année laborieux, la demande placée en 2023 reste en retrait par rapport à 2022 (-12%) et inférieure à la moyenne décennale en terminant à 1,93 millions de m² placés.
- Des reports de signatures pourraient cependant animer le début d'année 2024, notamment sur des grandes transactions utilisateurs qui ne se sont pas concrétisées en 2023.
- L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 4,76 millions de m² à fin 2023 portant le taux de vacance en Ile-de-France à 7,9% soit +80 pdb par rapport à fin 2022.
- Le taux de vacance reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest, continuant d'attirer la demande des utilisateurs recherchant une localisation centrale. Il est également relativement limité en seconde couronne du fait de la diminution des développements.
- Le taux de vacance dépasse en revanche les 12% dans le Croissant Ouest, dans la première couronne et surtout à la Défense où il frôle les 15%.
- La demande qui reste relativement forte dans Paris intra-muros, combinée à l'inflation, pousse les loyers prime à la hausse, au-delà de 1000 €/m² dans le QCA parisien.
- Néanmoins les mesures d'accompagnement restent élevées à 26% en moyenne du loyer facial.

Régions

ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) & TAUX DE VACANCE (%)



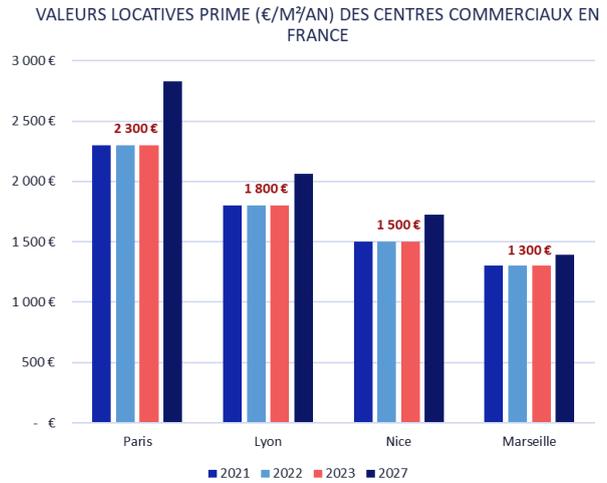
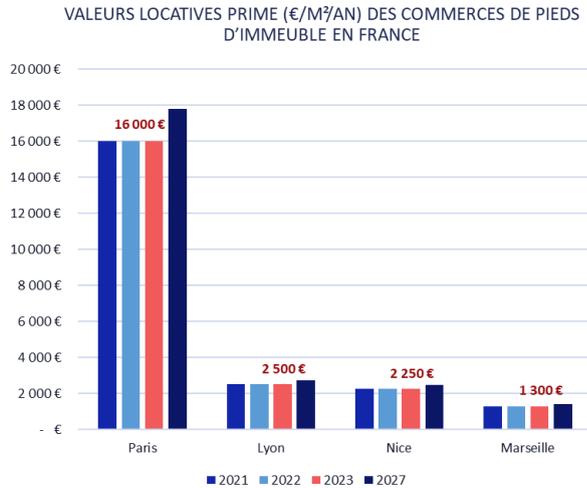
ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) EN GLISSEMENT ANNUEL & TAUX DE VACANCE (%)



- En régions, l'activité locative connaît également un ralentissement.
- De manière générale, la demande placée en bureaux dans les régions a reculé entre fin 2022 et fin 2023, notamment à Nice où elle a chuté de 60%.
- Bordeaux est la seule principale ville qui a vu la demande placée en bureaux augmenter de 15% entre le 4ème trimestre 2022 et le 4ème trimestre 2023.
- Marqué par un début d'année au ralenti, le marché tertiaire de la métropole d'Aix-Marseille observe un rebond de l'activité au 3ème trimestre grâce au retour des grandes surfaces à Marseille. Pour autant, fin 2023, la demande placée affiche toujours un recul de 46% par rapport à 2022.
- Les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables en régions, contrairement à la progression observée sur un an pour le prime parisien (+7%) qui atteint les 1070 €/m²/an pour les meilleurs actifs centraux.
- Cette progression s'explique notamment par la hausse des loyers prime du QCA qui atteignent 960 €/m²/an voire dépassent 1 000 €/m²/an.
- Les valeurs locatives les plus hautes en région se retrouvent à Lyon, à 340 €/m².
- Tandis que les loyers de Nice et de Bordeaux progressent marginalement, ceux de Toulouse se sont légèrement tassés, passant de 215 €/m² au 4ème trimestre 2022 à 210 €/m² au 4ème trimestre 2023.

Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

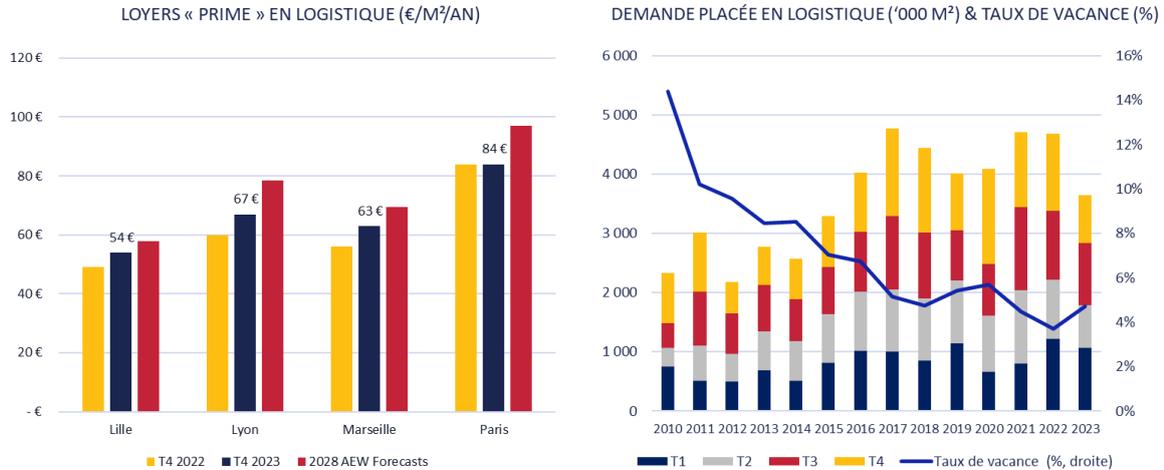
MARCHÉ DES COMMERCES



- Alors qu'elles avaient rebondi en rattrapage post pandémie en 2021 et 2022, les ventes au détail devraient ralentir en 2023 et 2024 avec une baisse de -1,9% et -1,5% respectivement.
- L'inflation restée élevée en 2023 à près de 5%, commencerait à se normaliser à partir de 2024.
- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) qui avait atteint 6,3% en 2022 devrait culminer à 6,5% en 2023, puis se stabiliser autour des 2,0%, à terme, dans l'hypothèse que l'inflation soit maîtrisée.
- Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles sont restés stables sur un an au 4ème trimestre 2023 sur les principaux marchés français : à Lyon (2.500 €/m²/an), à Marseille (1.300 €/m²/an) et Nice (2.250 €/m²/an) et à Paris (16.000 €/m²/an).
- De même, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de deux ans.
- Selon les dernières estimations, 5,7 milliards d'euros ont été investis en 2023 en actifs de commerces en France. Il s'agit d'un montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces.
- Néanmoins, à noter que le montant de 2023 inclut au moins 2 milliards de ventes utilisateurs dont les transactions de géants du luxe comme LVMH et Kering.
- Les taux de rendement prime en commerces continuent de se décompresser en 2023 avec une hausse particulièrement marquée de 110 points de base en moyenne sur un an pour les commerces de centre-ville (4,50% à Paris) et de 75 pbb pour les centres commerciaux (5,25% en région parisienne).

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

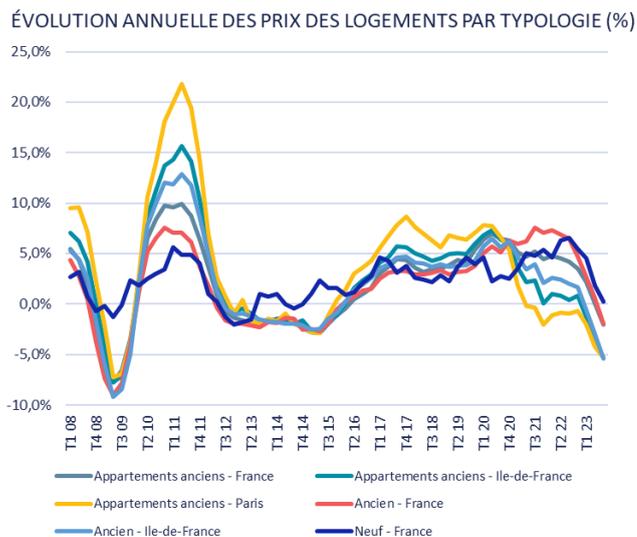
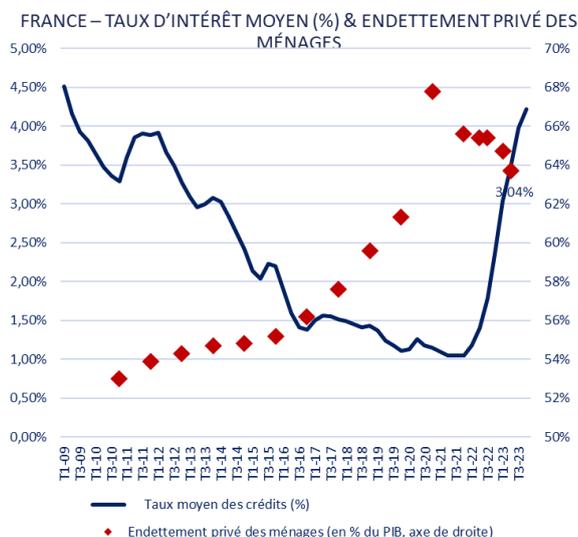
MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



- En 2023, la demande placée sur le marché de la logistique a baissé de -22% comparé à 2022.
- La demande placée en logistique est passée de 4,7 millions de m² fin 2022 à 3,6 millions de m² fin 2023.
- Le ralentissement s'explique en partie par le recul des prises à bail sur des surfaces de plus de 50 000 m², résultant de l'attentisme des acteurs du e-commerce et de la grande distribution, en particulier en région lilloise et parisienne.
- La hausse des coûts de construction et de financement a aussi limité les opérations de clés-en-main et de compte-propre.
- L'offre immédiate est en progression et les 2,5 millions de m² immédiatement disponibles portent la vacance à 4,7% au niveau national, avec une situation notable en région lilloise qui enregistre près de 10% de vacance.
- Les valeurs locatives continuent d'être orientées à la hausse.
- Marseille a vu le loyer prime augmenter de +13% (63€/m²/an), suivi par Lyon de +12% (67€/m²/an) et Lille de +10% pour atteindre 54 €/m²/an au 4^{ème} trimestre 2023.
- Les facteurs expliquant la hausse des loyers sont, d'une part, la demande qui reste résiliente pour les actifs de qualité, et d'autre part, la rareté de l'offre.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

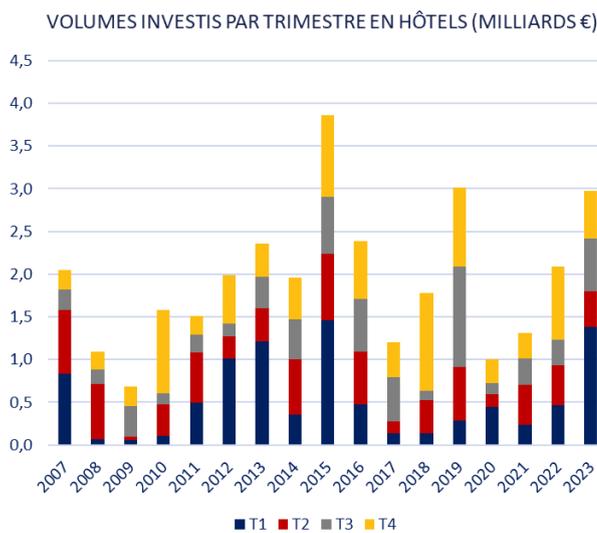
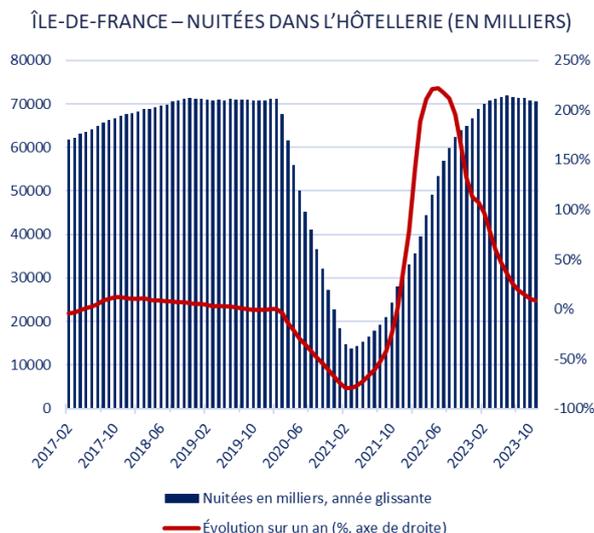
MARCHÉ RESIDENTIEL



- Au 4^{ème} trimestre 2023, le taux moyen des crédits se situe à 4,2% soit +190 pdb sur un an.
- La hausse des taux d'intérêt était principalement due à l'inflation et la politique monétaire restrictive menée par la BCE qui a amené les banques à durcir leurs conditions de financement immobilier.
- Par conséquent le taux d'endettement privé des ménages a diminué passant de 65,4% au 2^{ème} trimestre 2022 à 63,7% au 2^{ème} trimestre 2023.
- Sur le plan national, les prix de vente médians pour les logements sont en baisse.
- Au troisième trimestre 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 1,9% par rapport au troisième trimestre 2022, et ceux des logements neufs de 0,2%.
- Les prix des logements anciens en Ile-de-France au troisième trimestre 2023 ont également diminué (-5,4% par rapport au troisième trimestre 2022) en raison principalement du recul des prix des appartements (-5,3% par rapport au troisième trimestre 2022).
- Bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi en résidentiel en 2023 est en baisse de 50% par rapport à 2022, passant de 5,6 milliards d'euros en 2022 à 2,8 milliards d'euros en 2023.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

MARCHÉ DE L'HOTELLERIE



- Les volumes d'investissement en hôtellerie en 2023 ont atteint 2,9 milliards d'euros en 2023 soit une augmentation de 42% par rapport à fin 2022.
- Cette hausse en investissements hôteliers a été en grande partie portée par la vente d'hôtels de standing comme le rachat des parts du Westin à Paris par Dubai Holding.
- Ce rebond s'inscrit dans le cadre du retour des touristes non-résidents, mais également par l'anticipation de l'arrivée des touristes étrangers lors des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.
- Ainsi, sur l'année 2023, le nombre total de nuitées en Ile-de-France a augmenté de 6,6% passant de 60 millions de nuitées en novembre 2022 à 64 millions de nuitées en novembre 2023.
- En revanche, l'Ile-de-France a tout de même enregistré des baisses ponctuelles, notamment durant la saison estivale (juillet et août) 2023, où le nombre de nuitées a diminué de 3,8% par rapport à 2022.
- Cette baisse est principalement due aux mouvements sociaux qui ont fortement impacté l'Ile de France, ayant ainsi causé des annulations de réservations.

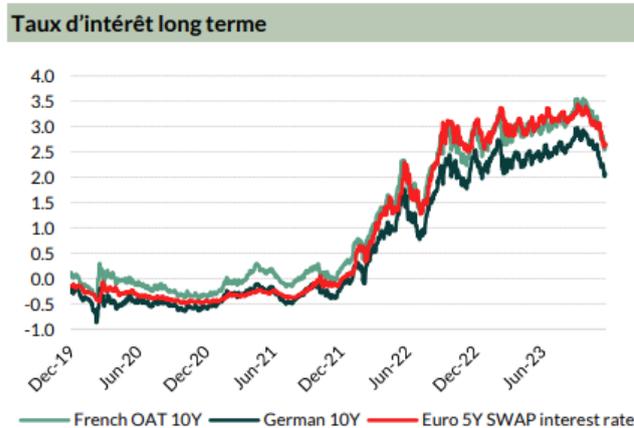
Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

ECONOMIE ET MARCHES

Les marchés actions clôturent l'année 2023 en hausse (STOXX 600 : +12,7%, S&P 500 : +24,2%, Nasdaq 100 : +53,8%). Le pessimisme des investisseurs et leur positionnement en début d'année explique une partie de la très bonne performance des marchés actions qui masque finalement un contexte macro-économique et géopolitique qui s'est légèrement détérioré au fil de l'année : crise des banques régionales américaines avec la retentissante faillite de SVB en mars aux US, le sauvetage de Crédit Suisse par UBS en Europe ou sur le plan géopolitique, la continuité de la guerre en Ukraine... et un nouveau conflit engagé au Moyen Orient.

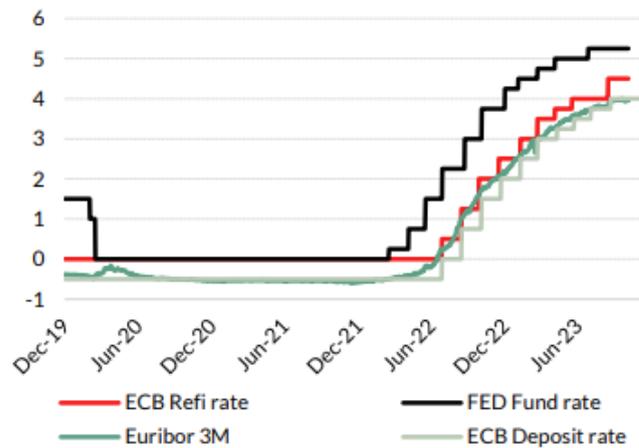
Assez rare pour le signaler, le STOXX 600 : +12,7% sous-performe, pour la seconde année consécutive, l'EuroStoxx 50 : +19,2%. La dispersion de performance par pays est importante : le FTSE MIB progresse de +28,0%, l'IBEX 35 de +22,8% et le DAX de plus de +20,3% (bien qu'en Total Return). Le CAC 40 est à la traîne avec une performance de seulement +16.5% (pénalisé par Alstom : -46%, Teleperformance : -40% et Kering : -14%).

Les marchés actions ont en effet profité de l'anticipation de baisse des taux des banques centrales au fur et à mesure de la décélération de l'inflation. En effet, le 10 ans allemand a perdu -55bps sur l'année 2023 pour terminer à 2,02%, le 10 ans US s'est stabilisé à 3,88% sur l'année.



Au niveau des Banques Centrales, le durcissement des politiques monétaires de la majorité des banques centrales pour faire face à l'inflation s'est poursuivie durant une bonne partie de l'année. La FED a remonté ses taux de +100bps entre début janvier et mi-juillet pour les maintenir dans l'ensemble des réunions suivantes dans la fourchette de 5,25-5,50% (après +425bps de hausse en 2022). Lors de la dernière réunion du mois de décembre, J. Powell a indiqué que le FOMC réfléchissait à la date de la première baisse de taux, qui interviendrait même avant que l'inflation n'atteigne les +2% afin de préserver l'économie américaine. Si la FED prévoit que des baisses devraient intervenir dès 2024, la BCE ne s'est, quant à elle, pas prononcée sur une éventuelle détente cette année-là. La BCE a marqué une pause dans sa série de hausses des taux en octobre après les avoir fait passer de 0% au printemps 2022 à 4%/4,75% en septembre 2023 (soit une hausse de +200bps sur l'année après +250bps en 2022). A la fin de l'année, les principales banques centrales ont maintenu le niveau des taux directeurs inchangé (FED à 5,25%-5,50%, BCE à 4% pour le taux de dépôt et à 4,5% pour le taux de refinancement et BOE à 5,25% comme attendu).

Taux d'intérêt court terme



Graphiques n°4 - Sources: FactSet, ODDO BHF Securities

Sur le front géopolitique, le conflit au Moyen Orient n'a cessé de prendre de l'ampleur impliquant de nombreux pays et constitue toujours une incertitude pour les investisseurs. La guerre entre la Russie et l'Ukraine est toujours en cours et les tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine restent d'actualité. Les États-Unis veulent limiter étroitement les investissements technologiques en Chine (puces, IA, l'informatique quantique) d'ici 2024. Biden a approuvé le décret visant à restreindre les investissements américains dans certaines technologies chinoises, invoquant des problèmes de sécurité nationale. Aussi, il n'est pas prévu que les tarifs douaniers de Trump sur la Chine soient modifiés. La Chine compte réguler les exportations de graphite utilisé pour les batteries pour protéger sa sécurité nationale, les US voulaient interrompre les livraisons de puces avancées. L'UE a même accepté de se joindre aux efforts des États-Unis pour protéger les industries de la concurrence bon marché.

Sur le front économique, aux Etats-Unis, la désinflation se poursuit et avec une hausse des prix de +3,1% yoy en novembre porté par le ralentissement des prix de l'énergie. Dans la Zone Euro, les économies tournent au ralenti et la baisse du PIB au T3 a été confirmée à -0,1%. La Chine a vu la perspective de son rating crédit passée à négative vs stable par Moody's. Par ailleurs, la demande intérieure montre des signes de faiblesses : chute inattendue des importations yoy à -0,6% en novembre (vs cons +3,9% et +3,0% précédemment). Le pays accuse une baisse de l'IPC à -0,5% yoy en novembre (vs cons -0,2% et ce qui a été observé précédemment), soit la plus forte baisse depuis novembre 2020. Enfin, au Japon, l'inflation s'est stabilisée sous les +3,0% en fin d'année. Le gouvernement a revu à la hausse ses prévisions d'inflation et prévoit désormais qu'elle atteindra +2,5% pour la prochaine année fiscale (Source Société Générale).

INDICES (hors dividendes)

Indices clot. 31/12/2023	Cours (points)	Var YTD (%)	Var 1 m (%)	Var 3m (%)	Var 6m (%)
MSCI World	3169.2	21.8	4.8	11.1	6.8
MSCI Europe	160.6	12.7	3.6	6.1	3.5
MSCI Euro	1477.3	18.0	3.0	7.9	2.7
MSCI Emergings	1023.7	7.0	3.7	7.4	3.5
MSCI EM Latam	2662.8	25.1	7.7	15.7	9.1
EUROSTOXX 50	4521.7	19.2	3.2	8.3	2.8
S&P 500	4769.8	24.2	4.4	11.2	7.2
Japon NIKKEI	33464.2	28.2	-0.1	5.0	0.8
China Shangai	2974.9	-3.7	-1.8	-4.4	-7.1

Indices clot. 31/12/2023	Cours (points)	Var YTD (%)	Var 1 m (%)	Var 3m (%)	Var 6m (%)
STOXX 600	479.0	12.7	3.8	6.4	3.7
CAC 40	7543.2	16.5	3.2	5.7	1.9
SBF 120	5732.2	15.3	3.3	5.6	1.8
SBF 250	5609.7	15.1	3.3	5.6	1.7
DAX	16751.6	20.3	3.3	8.9	3.7
FTSE all	4232.0	3.8	4.4	2.5	3.3
IBEX	10102.1	22.8	0.4	7.1	5.3
MBI	30351.6	28.0	2.1	7.5	7.5
SMI	11137.8	3.8	2.6	1.6	-1.3

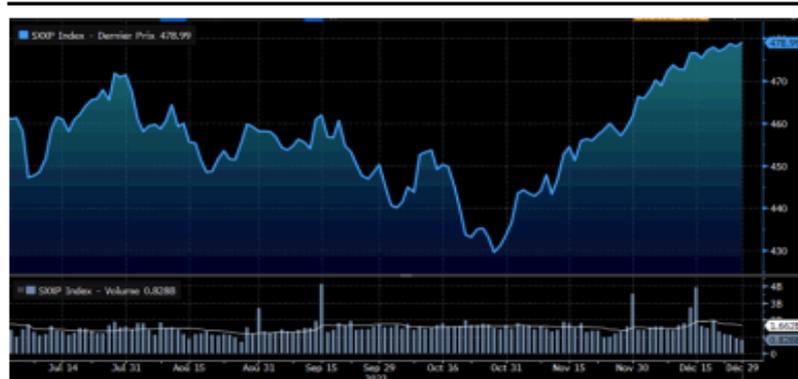
Source: Bloomberg

Stoxx600 YTD (%)



Source: Bloomberg

Stoxx600 au S2 2023



LE SECTEUR IMMOBILIER

Le secteur Immobilier termine finalement l'année en surperformant l'indice général STOXX 60 grâce uniquement au fort rebond au cours du second semestre et particulièrement au quatrième trimestre.

Variations par SECTEUR en 2023 en Europe

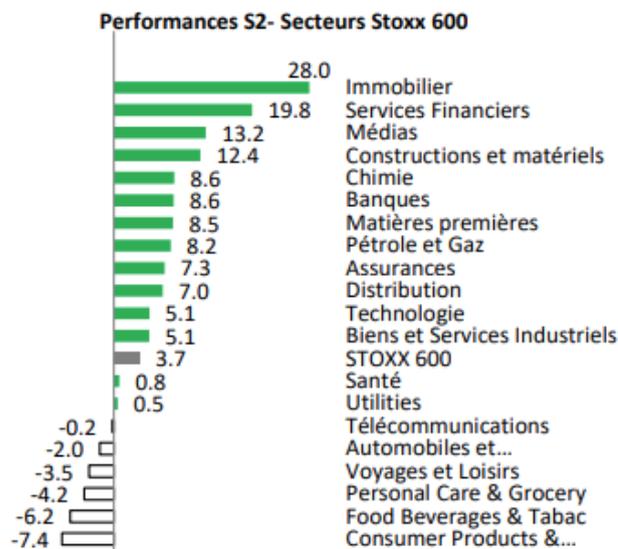
Rappel : le secteur Immobilier avait enregistré une baisse de 40,1% en 2022 au sein du STOXX 600

Évolutions YTD (%)



Source: Bloomberg

Variations par SECTEUR au second semestre en Europe



Variations par VALEUR Immobilières en Europe en 2023



Les perspectives du premier trimestre 2023 laissent entendre que le secteur immobilier ne se redressera que lorsque :

- Les valeurs surendettées auront soit procédé à des augmentations de capital, soit réussi à vendre des actifs sans une trop forte réduction par rapport à l'ANR.
- Le marché des transactions sera à nouveau ouvert afin que les prix réels soient matérialisés par des actes de ventes et que les valorisations dans les comptes soient validées ou remises à niveau.
- Le mouvement de hausse des taux par les banques centrales sera terminé ; le marché aura alors une vision plus claire des coûts de refinancement à venir
- Le sentiment sur la liquidité voire la solvabilité des banques se sera amélioré.
- Et finalement lorsque les mouvements de baisse des dividendes sera terminé. »

Ce scénario positif s'est dans une large mesure réalisée en 2023 avec la fin de la hausse des taux - a priori - même si tous les points évoqués n'ont pas encore été réalisés, notamment la reprise des transactions immobilières réelles, qui permettra de réduire les groupes surendettés et d'éviter peut-être des augmentations de capital. Les émissions de capital sont désormais moins défavorables en termes de décote sur ANR et de dilution potentielle sur le cash-flow par action grâce à la forte remontée des cours.

PERSPECTIVES 2024

Les marchés financiers ont pris acte que les taux d'intérêt court terme ne monteront plus et qu'il devrait même y avoir des baisses de taux par les autorités monétaires en 2024 et 2025. Dans un contexte où le secteur est globalement surendetté, cette perspective apporte une visibilité sur le coût du capital et de la prime de risque qui se stabilisent.

Le marché des transactions devrait ainsi redémarrer courant 2024 et permettre les cessions nécessaires pour réduire la dette aux bilans et améliorer le ratio LTV (dette).

L'hypothèse des investisseurs pour 2024 est un atterrissage en douceur de la macro, avec une réduction de l'inflation et une baisse des taux courts. Dans ce contexte, le secteur Immobilier pourrait enregistrer une hausse d'environ 10%.

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	885 923 009,11	769 381 784,44	
Immeubles détenus en direct	474 132 000,00	395 911 000,00	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	158 987 835,90	100 817 622,72	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	252 801 410,81	272 651 399,32	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762,40	1 762,40	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	90 284 066,29	93 326 339,87	
Trésorerie	51 260 115,70	8 942 751,90	
Dettes et créances	-5 165 225,14	-4 547 548,30	
Emprunt			
Disponibilités	56 425 340,84	13 490 300,20	
Actif net total en EUR	1 027 467 191,10	871 650 876,21	-155 816 314,89

Commentaires sur les variations de l'actif net

L'Actif Net varie de -155,8 M€ en 2023. Les principaux mouvements sont les suivants :

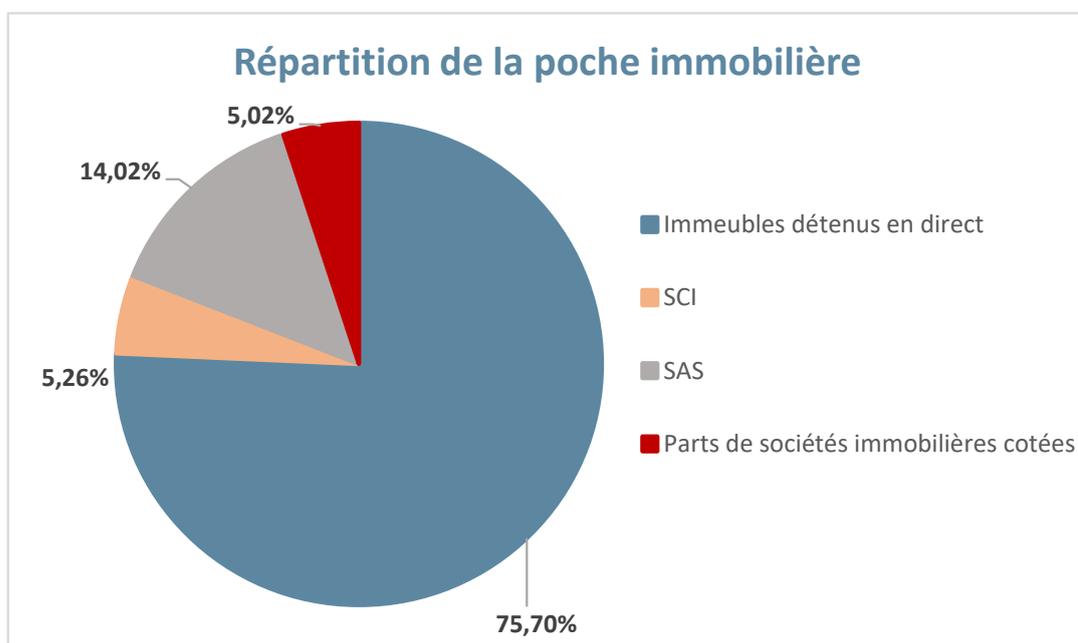
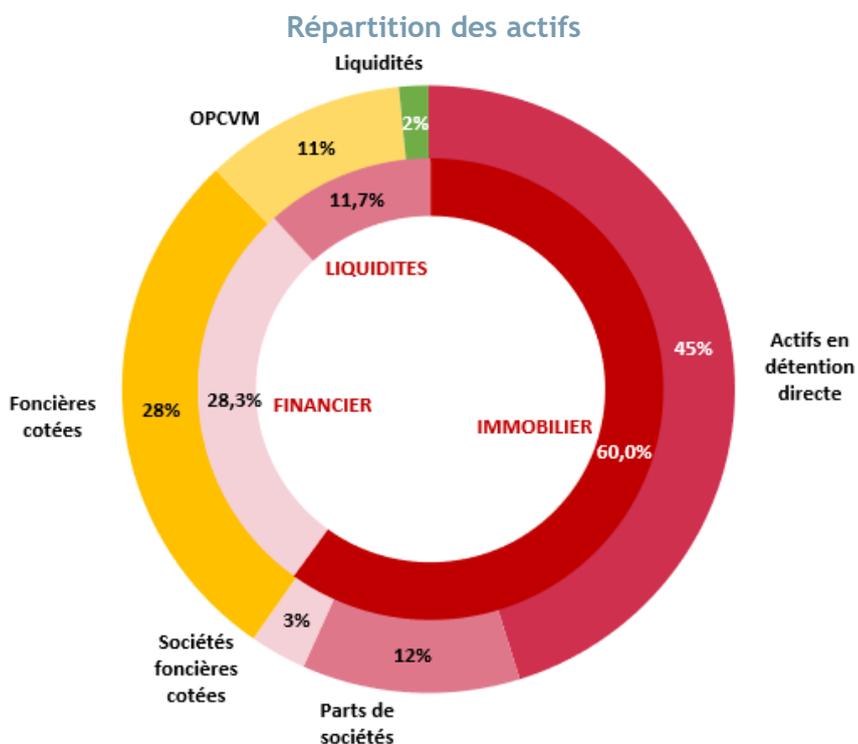
- Une décollecte nette 2023 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à -118,6 M€.

Total des souscriptions 2023	2 018 316,42
Total des rachats 2023	-120 664 326,98
Collecte nette 2023	-118 646 010,56

A noter que :

- ⇒ Les principales souscriptions ont été effectuées sur les parts B (CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par La Banque Postale) pour un montant de 1,1 M€ et sur les parts D (CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par les Caisses d'Epargne) pour un montant de 824,9 k€.
- ⇒ Les principaux rachats ont été effectués sur les parts E (CNP) pour un montant de 49 M€, sur les parts A et B (Réseau La Banque Postale) pour un montant de 59,1 M€, et sur les parts D (Réseau des Caisses d'Epargne) pour un montant de 10,1 M€.
- Variation sur actifs immobiliers de (-79,6 M€),
- Variation sur actifs financiers de (+60,8 M€).

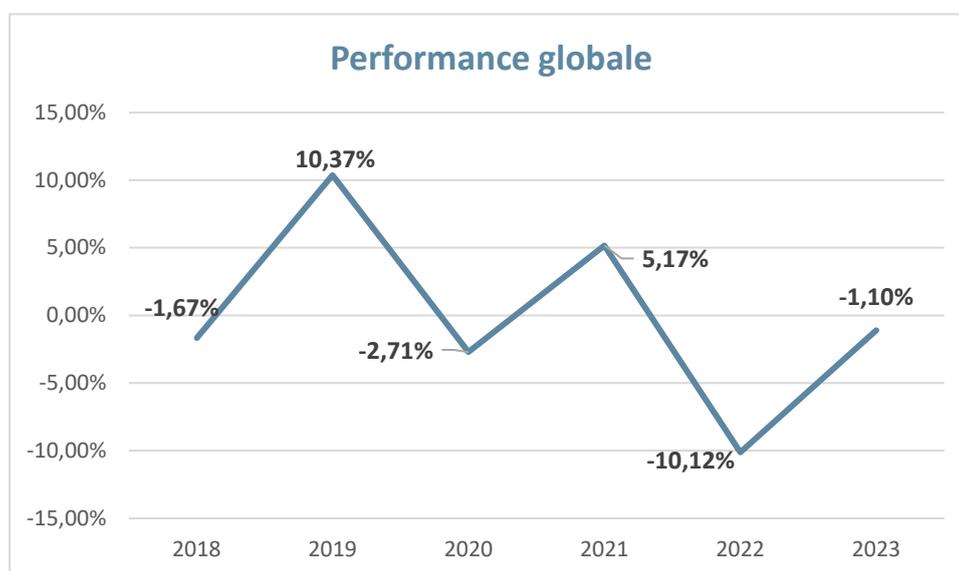
Répartition de l'actif net au 31/12/2023



Performances sur l'exercice et performances passées

Exercice 2023	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Variation des VL Dividendes réinvestis	-1,10%	-1,10%	-1,10%	-1,10%	-1,10%	-1,10%

Exercice	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
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%
2021	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%
2022	-10,12%	-10,12%	-10,12%	-10,12%	-10,12%	-10,12%



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.

FIA relevant de l'article 8 du Règlement SFDR

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

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

Objectifs extra-financiers

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

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

Objectifs environnementaux :

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

Objectifs sociaux :

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

Objectifs de gouvernance :

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

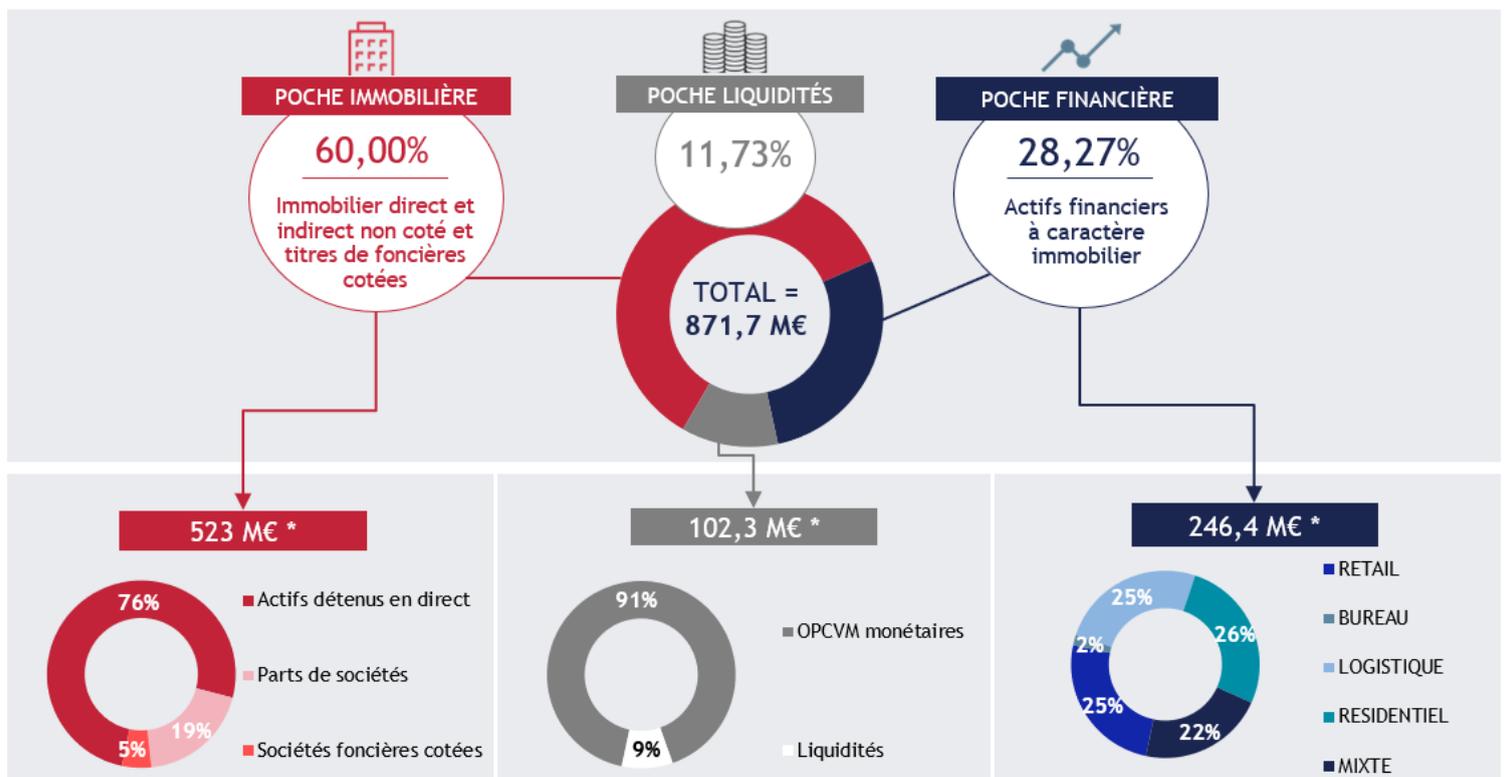
La Société de Gestion publiera le rapport de gestion ESG de la SPPICAV chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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

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

RATIOS REGLEMENTAIRES AU 31 DECEMBRE 2023



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

Le secteur immobilier ; une surperformance sur l'année grâce au 4^{ème} trimestre

Le secteur immobilier clôture l'année 2023 en surperformant l'indice général STOXX 600. Il a profité du fort rebond des marchés au cours du second semestre et particulièrement au 4^{ème} trimestre.

Ce rebond notable est notamment attribué à la baisse des taux longs.

Cette surperformance s'est particulièrement matérialisée aux mois de novembre et décembre (le secteur était toujours en baisse au mois de septembre de 3,3%). Sur ces deux derniers mois, l'immobilier a progressé de 30% (Fastighets Balder : +45%, Unibail-Westfield : +43%, Sagax : +33%, Vonovia : +27%, Aroundtown : +26%, LEG Immobilien : +23%, WdP : +22%, Colonial : +22%, Land Securities : +21%, Covivio : +16%, CTP : +14%, Gecina : +14%, Carmila : +10% et Klepierre : +6%).

Les investisseurs généralistes « long only » qui étaient absents du secteur et les Hedge funds qui étaient vendeurs (« short ») ont contribué au très fort rebond du secteur. Cela explique non seulement l'amplitude de la variation mais surtout sa réalisation sur une courte période.

Volatilité de la poche : sur l'année 2023, la poche financière est en hausse en valeur absolue de 20,87% sous-performant de 2,44% son indice après deux exercices de fortes surperformances relatives de 5,71% en 2021 et de 10,62% en 2022. La précédente sous-performance datait de 1,24% en 2020 après une surperformance de 1,53% en 2019.

En valeur absolue la poche avait baissé de 27,8% en 2022 après une hausse de 14,07% en 2021, une baisse de 12,82% en 2020 et une hausse de 25,04% en 2019.

Ces dernières années votre poche a toujours surperformé son indice de référence sectoriel les années de hausse et le ratio est de 50/50 les années de baisse soit une année de surperformance et un exercice de sous-performance.

Sur 3 ans la surperformance relative de la poche vs son indice de style de référence est de 17,27% et sur 5 ans de 32,7%.

ACTE DE GESTION

La forte baisse du secteur de fin 2021 à novembre 2023 a substantiellement accru le montant de moins-values potentielles. Nous avons été contraints dans nos actes de gestion par un manque de latitude pour effectuer des mouvements de cession/achat, ce qui a pesé sur la performance 2023. Le but était de limiter les moins-values réalisées nettes d'autant qu'il y a eu des rachats au premier semestre, au moment où le secteur se traitait dans les plus bas, qui ont accru les moins-values réalisées.

Les décisions de gestion et d'arbitrage entre les titres - notamment le renforcement dans des titres cycliques - ont également été contraintes par ces rachats.

La performance de la poche a toutefois bénéficié de notre stratégie mise en place début 2022 de sortir de l'Immobilier de Santé.

Le rebond du secteur immobilier a finalement profité de la fin de la hausse des taux d'intérêt et l'anticipation de leurs baisses dès 2024. Ainsi le montant des moins-values potentielles s'est substantiellement réduit ce qui a conduit à plus de mouvements de vente au T4 et sans doute en 2024.

Premier trimestre

Dans un premier temps, les mouvements du mois de janvier ont été liés au rachat de 24m€ d'actions foncières cotées. Cela a entraîné une forte réduction des positions d'AEW en plus-values ou légères moins-values (Carmila : -239bp en baisse d'exposition dans la poche financière ; Swiss Prime Site : -166bp ; Mercialys : -175bp ; Shurgard : -62bp) et la sortie de votre société de gestion des positions comme Primary Health (-64bp), LMP (-45bp) et Safestore (-61bp).

A l'inverse, le mois de février a été très calme. Il n'y a eu aucun acte de gestion réalisé par AEW.

Le mois de mars a quant à lui été marqué par peu d'actes de gestion. Votre société de gestion a procédé à des rachats de moindre ampleur dans les foncières cotées Carmila et PSP en utilisant le numéraire reçu de versement de dividendes.

Second trimestre

Dans un premier temps, le mois d'avril a été marqué par un allègement de la position de votre société de gestion dans le titre Klepierre (qui reste surpondéré - moins-value modérée) et la sortie de sa position résiduelle dans le titre Shurgard. A l'achat, Immo Diversification ISR a renforcé son poids dans le titre Vonovia afin de réduire sa sous-pondération et consolidé sa position dans les titres Swiss Prime Site et Segro (deux foncières qui ont été allégées au mois de mai dans le but de répondre au mouvement de passif).

Le mois de mai a quant à lui été marqué par un rachat de 12 M€ soit 491bp (4,9%) de la poche financière. Votre gérant a réduit ses positions dans les titres Carmila (réalisation d'une plus-value), Swiss Prime Site et Segro (réalisation de moins-values limitées). Immo Diversification ISR a également retiré sa position du titre LEG Immobilien.

Les actes de gestion du mois de juin se sont limités à un renforcement du poids de votre société de gestion dans les titres Carmila (+60bp - titre value hors indice de style) et Swiss Prime Site (+131bp - titre défensif) afin de réduire la sous-pondération de cette position.

Troisième trimestre

Votre société de gestion a procédé à des arbitrages afin de repositionner son portefeuille et se préparer à une période de fin de hausse des taux en renforçant son poids dans des sociétés foncières cotées endettées qui bénéficieront du redémarrage des transactions.

Au cours du mois de juillet, votre gérant s'est positionné à hauteur de 129bp dans la société LEG Immobilien, cette dernière étant désormais investissable ESG à la suite du changement du KPI 1 qui est aujourd'hui « Alignement net zéro » vs « Emissions de CO2 ». De plus, en cas d'arrêt de la hausse des taux, LEG Immobilien devrait surperformer, il s'agit donc d'une position tactique « macro ».

Le mois d'août a quant à lui été marqué par le retour des arbitrages. Votre société de gestion a réduit sa position de -267bp dans Klepierre en raison du rebond du secteur immobilier. Klepierre, dont la moins-value est mineure, est l'un des seuls titres qui a enregistré une hausse en valeur absolue conséquente de +18% depuis le début de l'année.

A l'inverse, votre gérant a renforcé son poids dans des titres tels que Vonovia (+153bp), LEG Immobilien (+42bp) et Swiss Prime Site (+77bp). Ces sociétés sont respectivement sous-pondérées de 219bp, 511bp et 482bp.

Contrairement aux mois précédents, votre société de gestion a réalisé de nombreux actes de gestion au mois de septembre. Votre gérant a retiré sa position dans le titre British Land (-402bp) en raison de la sortie de ce dernier de l'indice de référence à la fin du mois d'août. Il a également allégé ses positions dans les sociétés Land Securities (-115bp afin de supprimer sa surpondération dans le titre), Vonovia (-109bp afin de respecter la règle des 5% maximum d'exposition à un titre), Carmila (-45bp afin de réaliser une plus-value) et Klepierre (-22bp).

Les liquidités générées par ces retraits ont ensuite été utilisées par votre société de gestion afin de renforcer ses positions dans quatre titres diminuant ainsi leur sous-pondération : LEG Immobilien (+279bp, qui reste sous-pondéré de 229bp), Segro (+75bp, désormais sous-pondéré de 360bp), Swiss Prime Site (+77bp, désormais sous-pondéré de 363bp) et Sagax (+42bp, désormais sous-pondéré de 282bp).

Quatrième trimestre

Votre société de gestion a procédé à la vente de 216bp de Vonovia afin de respecter son ratio de concentration de 5% sur le titre.

Elle s'est également entièrement retirée du titre Swiss Prime (-122bp), matérialisant une plus-value.
Quant au titre Aroundtown, votre gérant a allégé sa position de -49bp afin de réduire son exposition au risque (titre au bilan endetté).

Dans un second temps, votre société de gestion a procédé à des achats en renforçant son poids dans les titres d'entrepôts/logistique Wdp (+264bp), Sagax (+42bp) et Segro Reit (+15bp) et de résidentiel allemand LEG IMMOBILIEN (+72bp).

7 PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Aucun investissement immobilier n'a eu lieu en 2023.

ARBITRAGE

Dans le cadre du respect des ratios réglementaires et pour des besoins de liquidités dus aux rachats, des arbitrages ont été réalisés.

L'OPCI a cédé en juillet 2023 ses parts détenues dans la société civile immobilière Placement Ciloger 6 pour 37,5 M€ dégageant plus-value réalisée de 1,8 M€.

A la date de cession, votre OPCI détenait 21,99% du capital de la SCI Placement Ciloger 6.

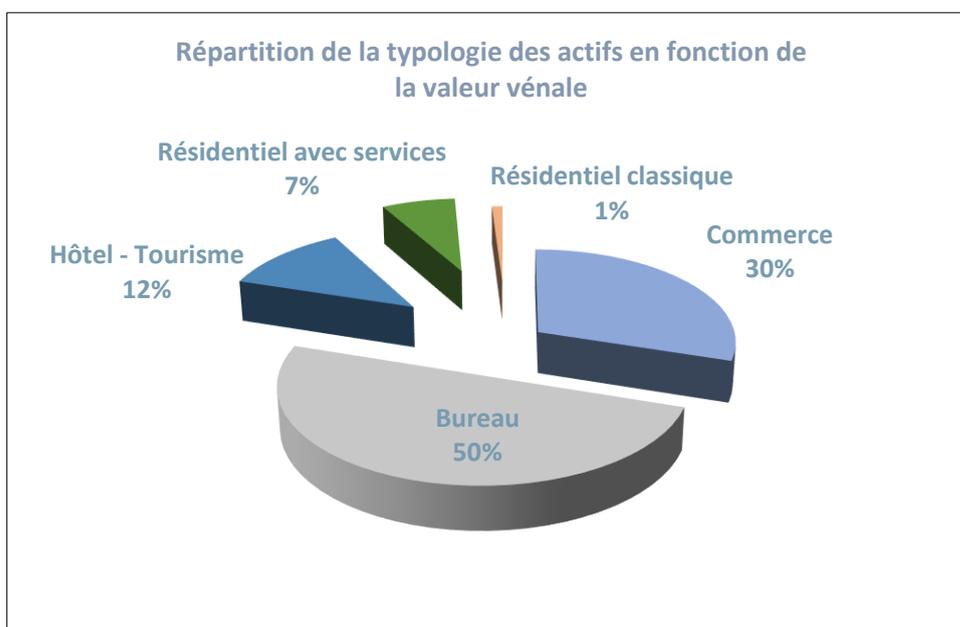
Cette dernière détenait 11 murs de magasins à l'enseigne Monoprix situés en France ; 8 actifs de commerces situés en province (surface totale de 8 468 m²) et 3 actifs de commerces situés en Ile-de-France (surface totale de 2 234 m²).

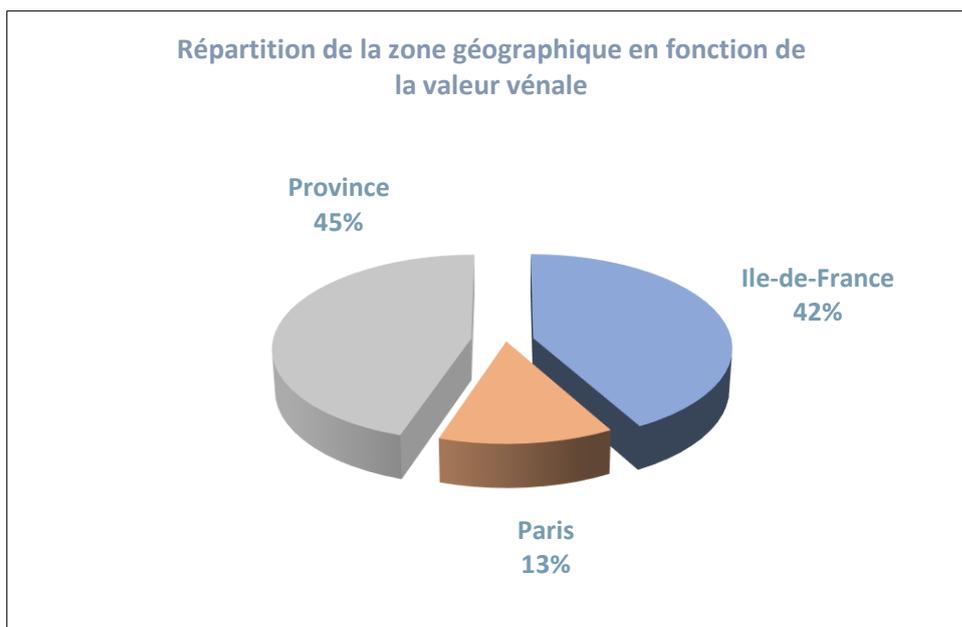
Immo Diversification ISR a également cédé en septembre 2023 sa quote-part de détention dans l'actif détenu en direct La Chocolaterie pour 22,8 M€ (moins-value réalisée lors de la vente de 2 M€).

A la date de cession, votre OPCI détenait 50% de cet immeuble.

Ce dernier, situé à Levallois-Perret (92), est un immeuble de bureaux d'une surface de 3 147 m².

PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT





Au 31 décembre 2023, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR détient 44 immeubles en direct (80% de la valeur vénale) et 3 immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 20% de la valeur vénale).

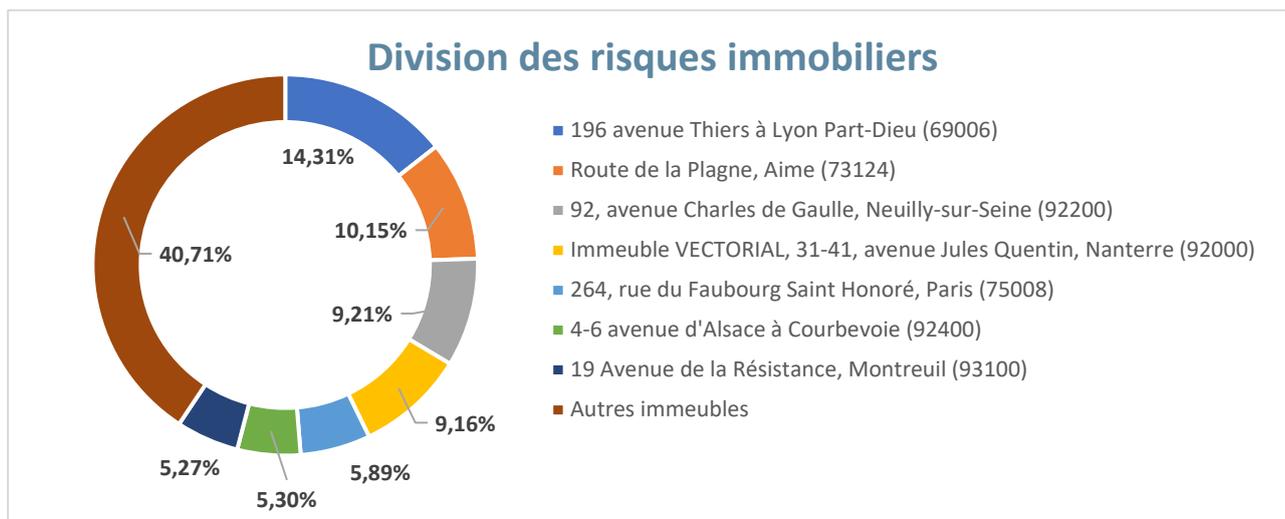
Ainsi, IMMO DIVERSIFICATION ISR détient une participation à hauteur de :

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

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 37 actifs sur 44 représentent 40,71% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 7 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 2 actifs représentent chacun plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine.



METHODES DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

Code Actif	Nom Actif	Choix méthode(s)
6379	48 Rue de la Chaussée d'Antin	Comparaison/Capitalisation
6381	Rue des 4 Églises	Comparaison/Capitalisation
6382	16 Rue Saint-Aubin	Comparaison/Capitalisation
6384	4 Avenue d'Annecy	Comparaison/Capitalisation
6385	79 Rue d'Antibes	Comparaison/Capitalisation
6387	31 Cours Émile Zola	Comparaison/Capitalisation
6388	72-74 Rue Denis Papin	Comparaison/Capitalisation
6389	3 Place Arles Dufour	Comparaison/Capitalisation
6390	10 Rue Ferdinand Duval	Comparaison/Capitalisation
6391	65 Quai de la Gare	Comparaison/Capitalisation
6392	35 Rue Paul Hochart	Comparaison/Capitalisation
6393	54 Rue Notre Dame de Lorette	Comparaison/Capitalisation
6395	47 rue PORTE DIJEAUX	Comparaison/Capitalisation
6396	145 Avenue Malakoff	Comparaison/Capitalisation
6397	16 Rue Faubourg Montmartre	Comparaison/Capitalisation
6398	Zone Artisanale du Taubenhof	Comparaison/Capitalisation
6399	Route d'Orléans	Comparaison/Capitalisation
6400	Lieu-dit Ferraudière	Comparaison/Capitalisation
6401	96 rue DES PECHEURS D ISLAND	Comparaison/Capitalisation
6402	Allée Alexandre Baurens	Comparaison/Capitalisation

6403	7-13 Chemin de Cognac	Comparaison/Capitalisation
6404	31-41 Avenue Jules Quentin - Le Vectorial IV	Comparaison/Capitalisation
6405	16 Rue de Paris	Comparaison/Capitalisation
6406	14-16 Rue du Général Leclerc	Comparaison/Capitalisation
6407	7 Place Henri Barbusse	Comparaison/Capitalisation
6409	1 Rue de l'Aunette	Comparaison/Capitalisation
6410	26 Avenue de Paris	Comparaison/Capitalisation
6411	28 Avenue de la République	Comparaison/Capitalisation
6412	1 Rue du Commandant Brasseur	Comparaison/Capitalisation
6413	54 Rue de Carnot	Comparaison/Capitalisation
6414	380 Avenue Archimède	Comparaison/Capitalisation
6415	7 Rue du Président Herriot	Comparaison/Capitalisation
6417	Zone Multisites du Luth	Comparaison/Capitalisation
6418	105 Route de Pertuis	Comparaison/Capitalisation
6419	264 Rue du Faubourg Saint-Honoré	Comparaison/Capitalisation
6595	6 Avenue Pierre Brossolette	Comparaison/Capitalisation
6597	92 Avenue Charles de Gaulle	Comparaison/Capitalisation
6646	17-19 Rue du Lieutenant Georges Keiser	Comparaison/Capitalisation
6792	Route de la Plagne	Comparaison/Capitalisation
6825A	Massy - Hélios	Comparaison/Capitalisation
6860	19 Avenue de la Résistance	Comparaison/Capitalisation
6416	7 Rue du Président Herriot	Comparaison/Capitalisation
6726	196 Avenue Thiers	Comparaison/Capitalisation
6722	Courbevoie La Défense - Tour Prisma	DCF

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

La conjoncture économique mondiale a fortement terni le marché immobilier d'entreprise en 2023. En France, la contraction est notable et s'explique par divers phénomènes.

Parmi eux, l'émergence, en 2022, du nouveau cycle économique caractérisé par la hausse des taux d'intérêt, le durcissement des conditions d'octroi de crédits et le maintien d'une inflation soutenue. Le contexte géopolitique incertain permet difficilement d'entrevoir la perspective d'un rebond des marchés immobiliers.

En France, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise affiche une nette décroissance par rapport à 2022, avec une baisse de 40% des investissements immobiliers institutionnels, pour un total de 21,3 milliards investis.

La baisse est notamment sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%). La logistique et le résidentiel ont vu leur part dans l'investissement total diminuer, alors que la part des commerces est passée de 16% à 27% entre 2022 et 2023 en prenant en compte des ventes utilisateurs significatives (LVMH, Kering). Les volumes d'investissement en hôtellerie en 2023 ont atteint 2,9 milliards d'euros en 2023, soit une augmentation de 42% par rapport à fin 2022.

Dans le cas des fonds immobiliers grand public, l'incertitude sur l'évolution des marchés immobiliers a incité de nombreux porteurs à recourir au mécanisme de rachats au-delà des volumes habituels. Sur l'année 2023, les OPCI grand public enregistrent une décollecte nette de 3 milliards d'euros d'après l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

A date, les états financiers de la société restent modérément impactés par la situation économique et une attention particulière est portée par le management à se positionner au mieux face aux perturbations, et à rester attentif aux tendances émergentes et aux évolutions du marché.

2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Tout au long de l'année 2023, marquée notamment par les conflits dans le monde et le contexte économique, l'activité locative est restée très active.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) s'élèvent sur l'année à 27,6 M€, en diminution de 1,6 M€ par rapport à l'exercice précédent (-5,5%).

Concernant les immeubles détenus en direct, les loyers facturés ont progressé de 1%.

Les produits des SCI détenues se sont dépréciés de 34,7%. A noter par ailleurs, que l'OPCI Immo Diversification ISR a cédé, début juillet 2023, la totalité de ses parts de la SCI PLACEMENT CILOGER 6.

Au 31/12/2023, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 493 M€ et a diminué de 21,8% sur l'année.

Cette baisse s'explique par 2 composantes :

- La contraction des valorisations des immeubles par l'expert immobilier sur l'année dans un contexte de marché baissier (-13,3%),

- Arbitrages de l'actif de bureaux situé à Levallois-Perret et du portefeuille de magasins Monoprix (-8,5%).

A périmètre constant, la variation est donc de -13,3% sur l'année. Dans un contexte de marché toujours défavorable, l'expert immobilier a corrigé à la hausse les taux de rendement immobiliers de la majorité des actifs du portefeuille.

Cette baisse est principalement imputable aux actifs de bureaux (-18,3%) et aux immeubles mixtes (-14,2%), ces derniers étant pour majorité à dominante bureaux.

Les valorisations des actifs de commerces, des hôtels et des résidences services ont aussi été impactées sur la période, mais dans une moindre mesure, avec une variation moyenne de -7,8%.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des valeurs d'expertises hors droits et des ANR des participations détenues est inférieur de -17,03% à leur prix de revient.

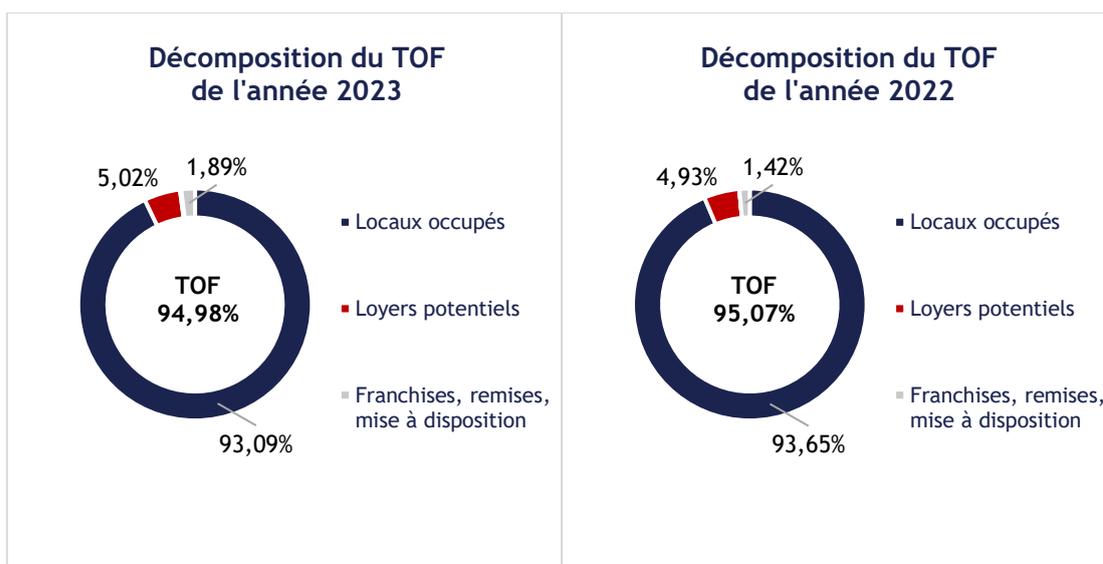
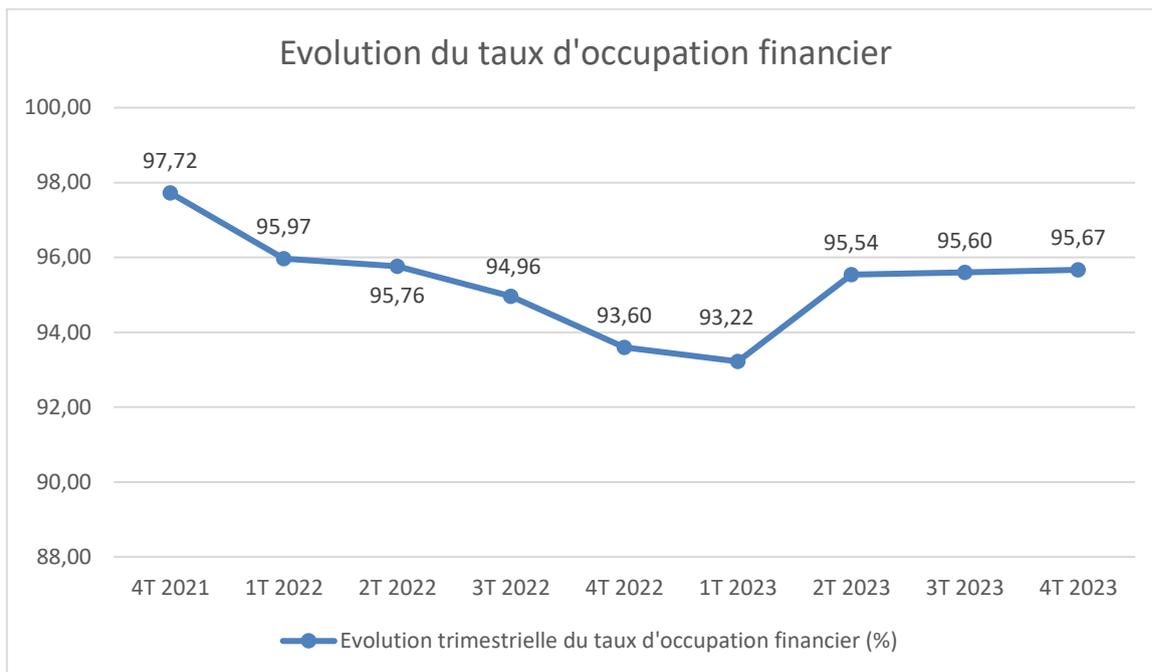
	Au 31/12/2023 ⁽²⁾	Au 31/12/2022 ⁽²⁾	Variation (%) ⁽²⁾
Taux d'occupation financier moyen annuel :	94,98%	95,07%	-0,09%
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	24,1 M€	23,9 M€	+0,99%
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) ⁽¹⁾ :	395 911 000 €	474 132 000 €	-16,50%
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ⁽¹⁾ :	493 409 694 €	630 898 182 €	-21,79%

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

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

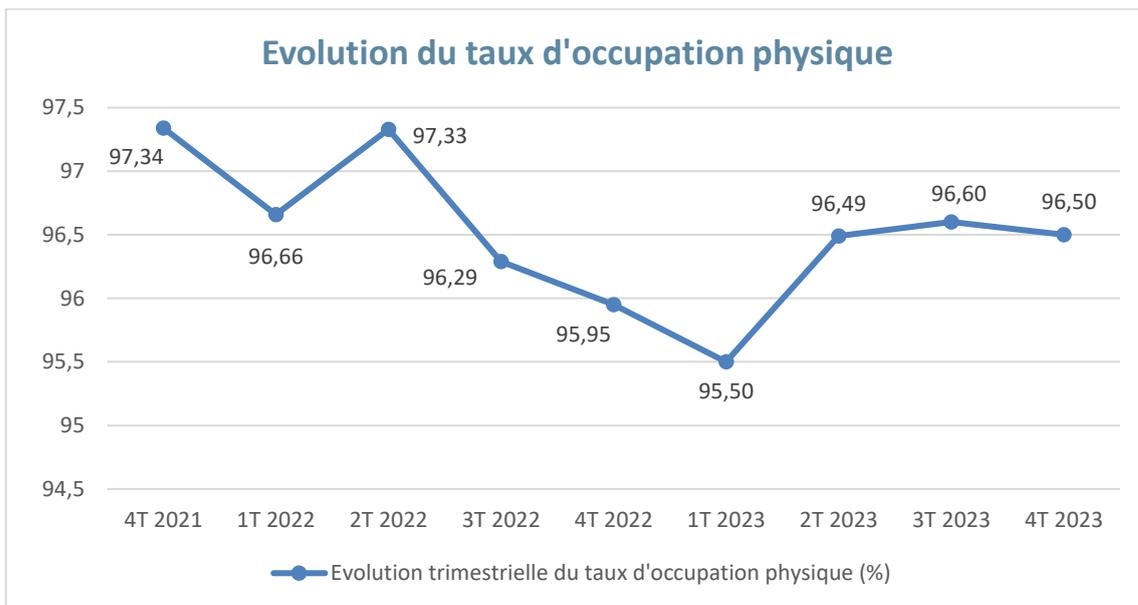
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

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



PRINCIPAUX MOUVEMENTS LOCATIFS

Durant l'exercice, les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 131 147 m² contre 144 959 m² à la fin de l'exercice 2022 (-9,5%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 9,4%.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde positif de 852 m² entre les libérations (1 888 m²) et les relocations (2 740 m²).

Environ 16 600 m² (13% de la surface totale) ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 2 740 m² de relocations (nouveaux baux) et 13 849 m² de cessions d'actifs. Il n'y a pas eu d'acquisition ou de renouvellement de baux sur la période.

Sur l'exercice, 13 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 1 888 m² pour un total de loyers de 0,6 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour 26% sur l'actif mixte de Neuilly-sur-Seine (92) et pour 14% sur l'actif mixte de Lyon Arbre Sec (69).

Parallèlement, 15 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 2 740 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,1M€.

Les relocations concernent en loyers pour un peu plus de la moitié l'immeuble du Faubourg Montmartre dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, après la relocation par un unique locataire des surfaces de bureaux de l'actif.

Comme évoqué, il n'y a pas eu de renouvellement de baux sur la période.

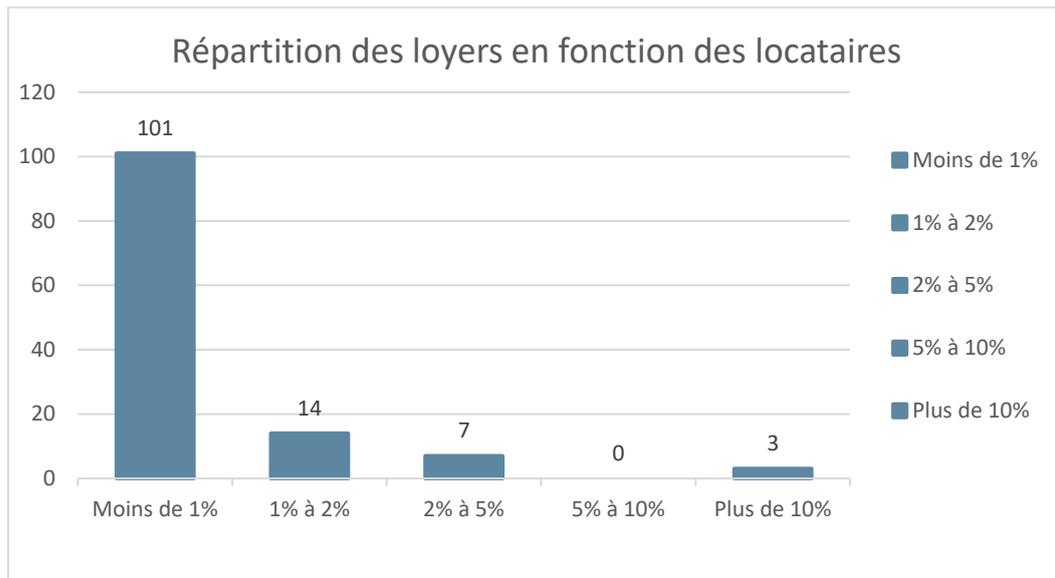
Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 4 585 m² contre 5 867 m² en début d'année, soit une baisse de 22%. Ces surfaces représentent une valeur locative de marché de 1,4M€ contre 2M€ en 2022.

Les surfaces vacantes concernent en grande majorité 2 actifs qui représentent près de 81 % de la vacance physique. Il s'agit de la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 2 164 m²) et de l'actif de bureaux situé à Aix-en-Provence (1 570 m²).

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

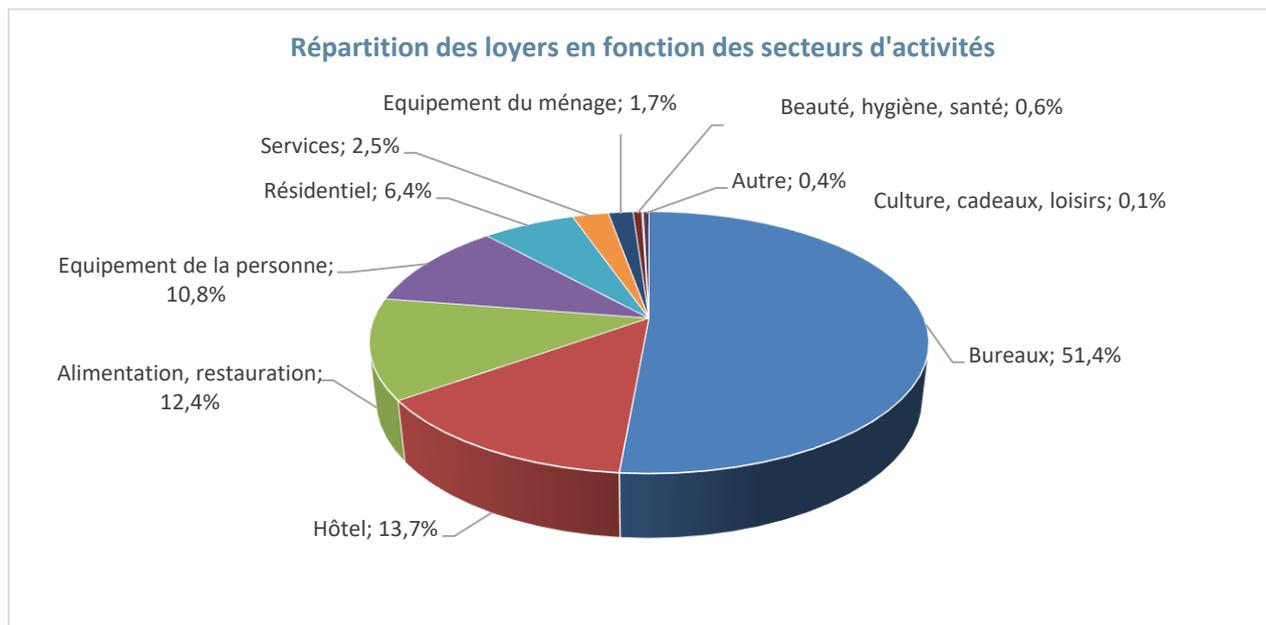
Au 31 décembre 2023, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR compte 125 baux (contre 139 en 2022).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 101 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 45 % des loyers.



Au 31 décembre 2023 :

- 20% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 59% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2026 ;
- 21% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2027 et 2031.



TRAVAUX

Au cours de l'exercice 2023, 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 286 K€ en 2023 contre 214 K€ en 2022.

IMPAYES / CONTENTIEUX

L'exercice 2023 constate une reprise de provision pour créances douteuses nette de 1,2 M€ ; reprise de 1,3 M€ et dotation de 141,7 k€.

TAUX D'INCIDENCE CONTENTIEUX DES ACTIFS DETENUS PAR L'OPCI EN DIRECT	=	5,03% (impact favorable pour l'OPCI)
---	---	---

Au 31 décembre 2022, le taux d'incidence contentieux était de 7,64% (impact favorable pour l'OPCI).

Le taux d'encaissement 2023 s'élève à 90,37%.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PARTICIPATIONS DETENUES

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

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 7,8 M€, dont 6,2 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 2023.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 102 270 854,17 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 2023 est de 11,73 %. 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 2023	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	960,59	4 836,31	975,63	4 479,14	9 759,39	4 448,84
Nombre de parts	29 610,62222	140 767,00120	5 460,80352	32 667,29420	1,82380	2 415,65027
Actif net	28 443 871,98	680 793 130,01	5 327 737,97	146 321 487,65	17 799,19	10 746 849,41
Résultat de l'exercice	173 374,58	4 149 719,79	32 474,97	891 886,71	108,54	65 506,33
Résultat de l'exercice par part	5,86	29,48	5,95	27,30	59,51	27,12
- dont résultat net par part (*)	28,58	143,91	29,03	133,28	290,44	132,38
- dont résultat sur cessions d'actifs par part	-22,73	-114,43	-23,08	-105,98	-230,92	-105,26
Distribution (1)	28,58	143,90	29,03	133,28	290,43	132,37

(*) intègre principalement le résultat immobilier et les dividendes versés par les SIIC

Exercice 2022	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 000,47	5 037,14	1 016,14	4 665,12	10 164,46	4 633,57
Nombre de parts	46 109,98875	149 434,05500	5 689,86081	34 729,48000	4 687,97424	2 841,18086
Actif net	46 132 105,17	752 720 325,76	5 781 703,51	162 017 472,20	47 650 755,88	13 164 828,58
Résultat de l'exercice	1 450 585,92	23 668 767,94	181 800,61	5 094 526,93	1 498 343,86	413 961,48
Résultat de l'exercice par part	31,46	158,39	31,95	146,69	319,61	145,70
Distribution (1)	30,28	152,50	30,75	141,23	307,73	140,28

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 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 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

(1) Le montant indiqué correspond au montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le Conseil d'administration.

9 AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

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

Le prospectus de la SPPICAV a été modifié en application de l'article L. 214-67-1 du code monétaire et financier, concernant le rachat par la SPPICAV de ses actions. Désormais, le rachat des actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le conseil d'administration, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande.

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

La gestion de votre OPCV est assurée par AEW, agréée en tant que société de gestion de portefeuilles par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-1000007 (Agrément AIFM le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM").

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

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

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

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

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

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

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

L'application de la directive MIF2 PAR AEW

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

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

1. 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, un stress tests est réalisé 2 fois par an. Les hypothèses retenues reposent sur une décollecte nette de 40% de l'actif net sur 6 valeurs liquidatives accompagnée d'une baisse de la valorisation des actifs immobiliers (entre -15% et -30% en fonction de la typologie et de localisation) et/ou de 30% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 67% de l'actif net. On estime environ à 9 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

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

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

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

CALCUL DU RISQUE GLOBAL

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

INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

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

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

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

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

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

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée¹, 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 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €

L'effectif total en 2023 était de 314 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 2023, à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 €
- Autres personnels identifiés : 850 692 €

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.

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

EFFET DE LEVIER

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers au-delà de 0%

prévu au prospectus (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

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

LEVIER SELON METHODE BRUTE	=	87,39%
LEVIER SELON METHODE ENGAGEMENT	=	100,00%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

EXPERTS EVALUATION IMMOBILIERE	RESPONSABILITE A HAUTEUR DE
BNP	25 M€
Cushman & Wakefield	10 M€

VIE DE LA SPPICAV

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

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

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

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

« DECLARATION PAI »

ANNEXE IV

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

Dénomination du produit : IMMO DIVERSIFICATION ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500JRK1FDB8CBVN39

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ? [cocher et compléter comme il convient ; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]

Oui

Non

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

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **27,3** % d'investissements durables

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

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

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

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

ayant un objectif social

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

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



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

environnementales et/ou sociales promues par le produit financier. Pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, concernant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux, énumérer les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 dudit règlement auxquels contribuait l'investissement

durable sous-jacent au produit financier. Pour les produits financiers qui ont réalisé des investissements durables ayant des objectifs sociaux, énumérer les objectifs sociaux]

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

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**
Les bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m² ont fait l'objet d'un audit énergétique (hors actifs en copropriété pour lesquels le décret tertiaire est pris en charge par le syndic de copropriété). Un plan d'action énergétique a été défini pour 83% des actifs, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030.
- **Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**
L'objectif que 100% des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental phase 1 a été respecté dans la mesure où il n'y a pas eu d'acquisitions sur la période. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.
- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**
La totalité des actifs du portefeuille (hors actifs destinés à l'arbitrage) a fait l'objet d'une évaluation ESG.
- **Amélioration de la performance ESG globale :**
 - **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**
Des plans d'action avec le cas échéant, les capex associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2021.
La note moyenne de la poche « best in progress » a augmenté de 11 points en 2023.
 - **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les capex associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**
100% des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2023.

Pour la poche foncières cotées gérée par Tocqueville Finance :

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

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

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

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

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

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

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

* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 89% des actifs du fonds en valeur.

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

Pour la poche foncières cotées :

Indicateur	Contrainte associée
Méthodologie d'analyse ESG GREaT	<p>Rappel de l'indicateur : les émetteurs de l'univers d'analyse ayant la plus mauvaise note selon la méthodologie d'analyse ESG GREaT (telle que décrite dans le document précontractuel) sont exclus du portefeuille. Au global, au moins 20% des titres de l'Univers d'Analyse sont exclus après application de cette contrainte combinée avec la politique d'exclusion.</p> <p>Cette contrainte fait l'objet d'un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi mis en place par la Société de Gestion sont disponibles à la section "Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?" ci-dessous.</p> <p>A titre d'exemple, au 29/12/2023, tous les émetteurs ayant obtenus une note GREaT supérieure à 5.14 ou figurant parmi les listes d'exclusions devaient être exclus de l'univers d'investissement. Cependant, à la suite d'une mise à jour des notes ESG par la société de gestion, certains émetteurs en portefeuille présentaient des notes supérieures à la note limite.</p> <p>Compte-tenu de la nature des actifs sous-jacents, il a été décidé, en concertation avec la société de gestion délégante, d'ajuster la stratégie ESG du portefeuille pour basculer sur une approche « en note moyenne », consistant à obtenir une note globale ESG pour le</p>

	<p>portefeuille supérieure à la note moyenne de l’Univers d’Analyse calculé après avoir retiré 20% des plus mauvaises valeurs ESG (en ce compris les émetteurs exclus au titre de la politique d’exclusion). Cet ajustement et la mise en conformité du portefeuille ont été réalisés le 5 janvier 2024.</p> <p>Dans le référentiel de notation GREaT, 1 est la meilleure note et 10 la plus mauvaise</p>									
<p>Indicateurs Clés de Performance</p>	<p>Le Produit Financier visait à obtenir une note meilleure que celle de son Univers d’Analyse sur les indicateurs spécifiques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trajectoire Net Zero : Part des entreprises dont les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont validés par SBTi. - Droits humains : L’indicateur mesure la part des investissements dans des entreprises signataires du Pacte Mondial des Nation Unies <p>Ces contraintes font l’objet d’un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi sont disponibles à la section “Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?” ci-dessous.</p> <p>A titre d’exemple, le score obtenu au 29/12/2023 est le suivant :</p> <table border="1" data-bbox="456 958 1179 1227"> <thead> <tr> <th>Indicateur</th> <th>Score de la poche</th> <th>Score cible (score de l’univers d’analyse)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Trajectoire net zero</td> <td>62,72%</td> <td>38,30 %</td> </tr> <tr> <td>Droits humains</td> <td>42,5%</td> <td>21,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Indicateur	Score de la poche	Score cible (score de l’univers d’analyse)	Trajectoire net zero	62,72%	38,30 %	Droits humains	42,5%	21,4%
Indicateur	Score de la poche	Score cible (score de l’univers d’analyse)								
Trajectoire net zero	62,72%	38,30 %								
Droits humains	42,5%	21,4%								
<p>Investissements dans des activités durables sur le plan environnemental ou social</p>	<p>L’actif net du Produit Financier visait un investissement à hauteur de 60% minimum dans des Investissements Durables sur le plan environnemental ou social, tels que définis à la section “Quels sont les objectifs des Investissements Durables que le Produit Financier entend partiellement réaliser et comment l’Investissement Durable contribue-t-il à ces objectifs ?” de l’annexe SFDR au prospectus.</p> <p>Cette contrainte fait l’objet d’un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi mis en place par la Société de Gestion sont disponibles à la section “Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?” ci-dessous.</p> <p>A titre d’exemple, au 29/12/2023, le produit financier était investi à hauteur de 91,4% de son actif net dans des titres durables selon la méthodologie définie par la Société de Gestion décrite à la section “Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser</p>									

	et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?” ci-dessous.
--	--

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?** *[inclure lorsqu’au moins un précédent rapport périodique a été fourni]*

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

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?** *[inclure pour les produits financiers qui ont réalisé des investissements durables, décrire les objectifs s’ils n’ont pas été précisés dans la réponse à la question ci-dessus. Décrire la manière dont les investissements durables ont contribué à l’objectif d’investissement durable. Pour les produits financiers visés à l’article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, énumérer les objectifs environnementaux énoncés à l’article 9 dudit règlement auxquels contribuait l’investissement durable sous-jacent au produit financier]*

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La méthodologie d'analyse extra-financière « GREaT », propre à la Société de Gestion, qui permet de couvrir l'ensemble des thématiques environnementales et sociales ;
- L'engagement de l'émetteur sur une trajectoire de décarbonation de ses activités compatible avec les objectifs des accords de Paris ;
- L'exposition d'un émetteur à des éco-activités telles que définies par le label d'Etat français Greenfin, dédié au financement de la transition énergétique et écologique.

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

Cette poche s'était engagée à investir une proportion minimale de **60%** dans des investissements durables, cet objectif a été atteint avec une proportion réelle de **91,42%** de son actif net au 31/12/2023.

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

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

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

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

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

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

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

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

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

Une description plus complète de la manière dont ces indicateurs ont été intégrés à l'analyse est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, un lien vers la page contenant le document « LBP AM-TFSA _ Méthodologie investissements durables » est disponible via : <https://www.labanquepostale-am.fr/publications>

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

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

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

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

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

[Inclure une déclaration pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]

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

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



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ? *[inclure la section si le produit financier a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité]*

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Durant l'année 2023, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- Lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'actions permettant de les réduire. **Le fonds n'a pas réalisé d'acquisition au titre de l'année 2023.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Pour la poche foncières cotées :

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

- La politique d'exclusion¹ ;
- L'analyse et la sélection des titres en portefeuille, selon la méthode détaillée dans le corps du document précontractuel ;
- La politique d'engagement actionnarial et de vote²;

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

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissements immobiliers au cours de l'année 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
-------------------------------------	---------	------------	------

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 01/01/2023 au 31/12/2023**

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

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



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

● Quelle était l'allocation des actifs ?

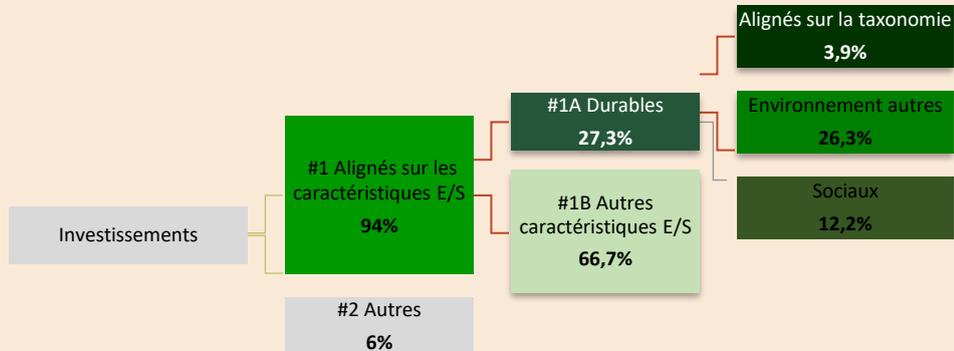
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]

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

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

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



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

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

[Inclure la note ci-dessous lorsque le produit financier est tenu de réaliser des investissements durables]

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

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

La part des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de **94%**.

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

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **27,3%**
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **66,7 %**

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ? *[inclure les informations visées à l'article 54 du présent règlement]*

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière (67%) : immobilier direct et indirect non coté et foncières cotées.
- Poche financière (23%) : actions et produits de taux
- Poche liquidités (10%) : liquidités et OPCVM monétaires



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ? *[inclure une section pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 et inclure des informations conformément à l'article 51 du présent règlement].*

Au 31/12/2023, le produit financier a réalisé **3,9 %** d'investissements durables alignés sur la Taxinomie de l'UE. Il s'agit d'investissements réalisés par la poche de foncières cotées.

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE³ ?**



Oui : *[préciser ci-dessous et détailler dans les graphiques de l'encadré]*



Dans le gaz fossile



Dans l'énergie nucléaire



Non

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

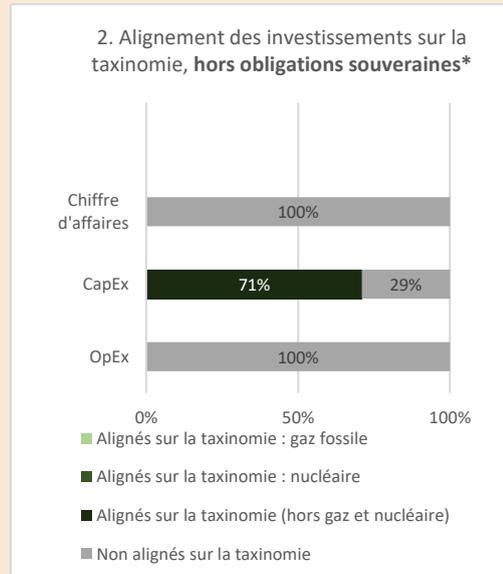
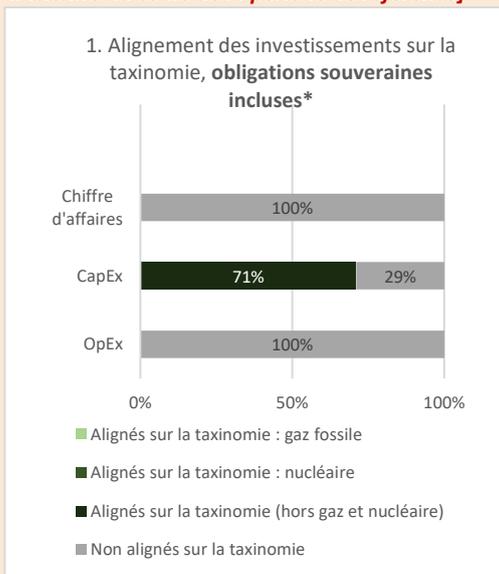
Pour la poche immobilier direct et indirect :

[Inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/8 52]

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
 - du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
 - des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
 - des **dépenses d'exploitation (Opex)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

[Inclure des informations sur le gaz fossile et l'énergie nucléaire alignés sur la taxinomie et le texte explicatif dans la marge de gauche à la page précédente uniquement si le produit financier a investi dans des activités économiques alignées sur la taxinomie dans les secteurs du gaz fossile et/ou de l'énergie nucléaire au cours de la période de référence]



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

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

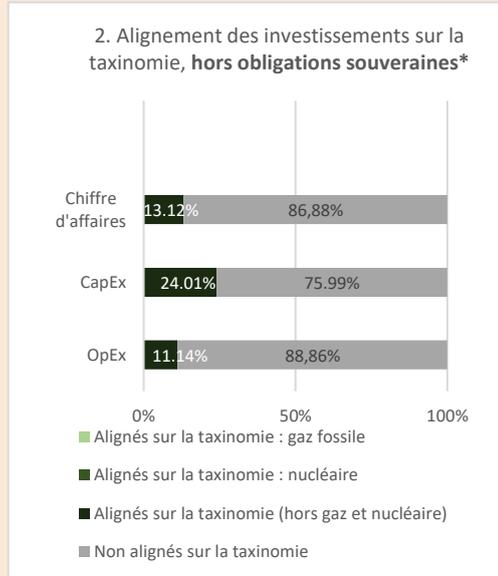
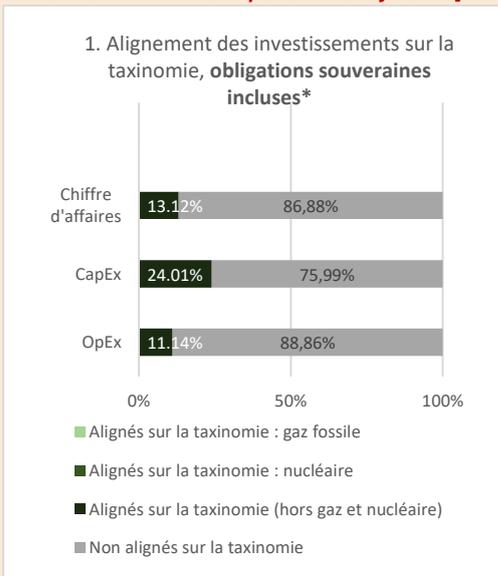
Pour la poche immobilier foncières cotées :

[Inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 qui comportent des investissements dans des activités économiques environnementales qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental]

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

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

[Inclure des informations sur le gaz fossile et l'énergie nucléaire alignés sur la taxinomie et le texte explicatif dans la marge de gauche à la page précédente uniquement si le produit financier a investi dans des activités économiques alignées sur la taxinomie dans les secteurs du gaz fossile et/ou de l'énergie nucléaire au cours de la période de référence]



Ce graphique représente 100% des investissements de la poche foncières cotées.

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

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?** [inclure une ventilation des proportions d'investissements au cours de la période de référence]

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées : la poche avait investi 0,02% dans des activités habilitantes.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?** [inclure lorsqu'au moins un précédent rapport périodique a été fourni]

Non applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ? [inclure la section uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 lorsque le produit financier comportait des investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui n'étaient pas des activités économiques durables sur le plan environnemental et expliquer pourquoi le produit financier comportait des investissements dans des activités économiques qui n'étaient pas alignées sur la taxinomie de l'UE]

Le pourcentage d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignés sur la taxinomie de l'UE était de **26,3%** au 31/12/2023.

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

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ? *[inclure uniquement lorsque le produit financier comprenait des investissements durables ayant un objectif social]*

Le pourcentage d'investissements durables ayant un objectif social était de **12,2%** au 31/12/2023.

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

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

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

Pour la poche foncières cotées :

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

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



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ? *[énumérer les mesures prises au cours de la période couverte par le rapport périodique afin de respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier, y compris l'engagement des actionnaires visé à l'article 3 octies de la directive 2007/36/CE ainsi que tout autre engagement relatif aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]*

Pour la poche immobilier direct et indirect :

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

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

Pour la poche foncières cotées :

Afin de veiller au respect, par le Produit Financier, des contraintes extra-financières fixées par le prospectus, et donc de confirmer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales, la Société de Gestion a mis en place un outil de suivi dédié aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le Produit Financier, faisant l'objet d'un contrôle continu.

Cet outil permet aux gérants de modéliser et suivre les contraintes associées aux caractéristiques du Produit Financier, et notamment

les indicateurs définis à la section « **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Produit Financier** » de l'annexe SFDR au prospectus.

Cet outil permet également de paramétrer des contraintes pré-trade afin d'empêcher le passage d'un ordre qui résulterait en une violation des caractéristiques environnementales et sociales promues par le Produit Financier.

Les contraintes extra-financières, à l'exception du score de durabilité, faisaient également l'objet d'un suivi pre-trade et post-trade par la Direction des Risques. L'intégration du score de durabilité dans les contrôles pre-trade et post-trade est en cours.

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



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

[inclure la section uniquement pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088 et indiquer l'endroit où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice désigné]

Non applicable pour l'ensemble des poches.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

[Insérer la note pour les produits financiers pour lesquels un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

Tableau 1

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

Nom : OPCIMMO DIVERSIFICATION ISR

LEI : 969500JRK1FDB8CBVN39

Résumé

L'OPCIMMO DIVERSIFICATION ISR prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'OPCIMMO DIVERSIFICATION ISR.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

[Résumé prévu à l'article 5, dans les langues visées au paragraphe 1 dudit article]

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique,
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles,
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues à l'article 7, au format indiqué ci-dessous]

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

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

ANNEXE F

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

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

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

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

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m² et impose une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m².

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

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1000m², soit plus de 50% des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- Réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1000m², 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 avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.** L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants

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

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6% de la note ESG globale.

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

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Art 5 Coopération avec les parties prenantes

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

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

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

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

Art 7 et 8 Conservation et surveillance

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

- Pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique
- Pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts

- Le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

Art 12 Recherche et formation

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

Art 13 Education et sensibilisation

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

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

- a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,
- leur gravité
- leur probabilité

- leur fréquence,
- leurs impacts financiers
- leurs coûts de remédiation

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

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

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

O : Occupants

SC : Société civile

ONG : Organisation Non Gouvernementale

R : Riverains

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

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

Pilier	Critères	Poids dans la note ESG globale
Environnement	Energie	12%
	Carbone	8%
	Eau	6%
	Biodiversité	6%
	Déchets	8%
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12%
	Services aux occupants	8%
	Bien-être - Confort	12%
	Santé	8%
Gouvernance	Engagement locataires	2%
	Satisfaction locataires	6%
	Evaluation Property Managers	4%
	Engagement Property Managers	6%
	Controverse locataires	2%

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

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

b) Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques
Cf. tableau ci-dessus.

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

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques

environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclue les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

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

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

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

Les budgets ESG tels que définis au 31.12.2023 comprennent :

- Les plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labélisation ISR du fonds : 196 188€
- Les plans d'action énergétiques permettant d'assurer la conformité au Décret Tertiaire : 23 882 687€ dont 7 549 340€ à la charge du bailleur.

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

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

Critères méthodologiques :

a) Qualité des données utilisées

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

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

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

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

b) Risques liés au changement climatique

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

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

c) Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions

neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

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

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

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

12 ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ET ORGANES SOCIAUX

INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Démission de Madame Minna MERILAINEN de ses fonctions d'administrateur et de président du conseil d'administration

Le conseil d'administration est informé de la démission de Madame Minna MERILAINEN de ses fonctions d'Administrateur et de Président du conseil d'administration intervenue le 4 mars 2024.

- Cooptation de Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS en qualité d'administrateur

A la suite de la démission de Madame Minna MERILAINEN, il est proposé au conseil d'administration de procéder à son remplacement et de coopter, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la Société :

Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS

Pour la durée du mandat restant à courir de Madame Minna MERILAINEN, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2028 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

- Nomination de Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS en qualité de président du conseil d'administration

Il est proposé au conseil d'administration de nommer Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS en qualité de Président du conseil d'administration, pour la durée de son mandat d'administrateur.

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

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

Mandats de Madame Minna MERILAINEN au cours de l'exercice 2023

Société	Type	Fonction	Représente
IMMO DIVERSIFICATION	OPCI	Président et Administrateur	-
FARMORIC	SPPICAV	Représentant permanent	US REAL ESTATE 270
HOLDPIERRE	OPCI	Représentant permanent	CNP Retraite
LAMARTINE	SCI	Membre du Conseil Stratégique	-

Mandats de Madame Claire SOULAIRAC-MATTERA au cours de l'exercice 2023

N/A

Mandats de Monsieur Philippe LABARBE au cours de l'exercice 2023

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

Mandats de Madame ISAURE D'AINVAL au cours de l'exercice 2023

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 2023 ressort à 5 313 070,92 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 25 936 842,76 € sur l'exercice clos au 31 décembre 2023, soit :

- 846 375,38 € pour les parts A ;
- 20 257 683,10 € pour les parts B ;
- 158 532,50 € pour les parts C ;
- 4 353 938,88 € pour les parts D ;
- 529,70 € pour les parts E ;
- 319 783,20 € 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 28,58 € pour les parts A, de 143,90 € pour les parts B, de 29,03 € pour les parts C, de 133,28 € pour les parts D, de 290,43 € pour les parts E et de 132,37 € pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos au titre des résultats nets, soit 306 528,77 €.

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

Aux comptes de report du résultat net : 306 528,77 €

Et un résultat sur cessions d'actifs de -20 623 771,84 € soit :

- -673 000,80 € pour les parts A ;
- -16 107 963,31 € pour les parts B ;
- -126 057,53 € pour les parts C ;
- -3 462 052,17 € pour les parts D ;
- -421,16 € pour les parts E ;
- -254 276,87 € pour les parts F.

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 0 € pour les parts A, de 0 € pour les parts B, de 0 € pour les parts C, de 0 € pour les parts D, de 0 € pour les parts E et de 0 € pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos au titre des plus-values réalisées, soit 2 354 576,28 €.

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

Aux comptes de report des plus-values nettes : 2 354 576,28 €

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 2023.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - ACTIF

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

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

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

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

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - PASSIF

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

(2) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS

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

14 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

Actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

C/ Immeubles en cours de construction

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

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

Actifs financiers

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

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

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

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

- ✓ TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;

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

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

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

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

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

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

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux 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 2023, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 480 369,61 €.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

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

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

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

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

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

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

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

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

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

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

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2023	Variation Valorisation HD/Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2022	Variation Valorisation HD 2023/2022 à périmètre constant
48, rue de la Chaussée d'Antin Paris (75009)	C	16/06/2009	6 585 298	6 040 000	-8,28%	7 250 000	-16,69%
3, rue des églises Nancy (54000)	C	29/03/2011	1 315 466	1 430 000	8,71%	1 500 000	-4,67%
Rue Saint Aubin Angers (49000)	C	24/05/2011	697 479	770 000	10,40%	820 000	-6,10%
30, Esplanade Léon Grosse Aix les Bains (73100)	C	07/06/2012	854 313	760 000	-11,04%	775 000	-1,94%
79, rue d'Antibes Cannes (06400)	C	16/06/2009	7 743 065	9 870 000	27,47%	11 150 000	-11,48%
31 bis, cours Emile Zola Villeurbanne (69100)	C	30/12/2010	7 174 030	7 700 000	7,33%	8 550 000	-9,94%
72-74, rue Denis Papin Blois (41000)	C	24/05/2011	824 441	280 000	-66,04%	330 000	-15,15%
3, place Arles Dufour Oullins (69600)	C	15/11/2011	575 700	630 000	9,43%	635 000	-0,79%
10, rue Ferdinand Duval Paris (75004)	C	29/12/2011	580 045	950 000	63,78%	1 150 000	-17,39%
65, quai de la Gare Paris (75013)	C	07/06/2012	2 294 922	2 350 000	2,40%	2 800 000	-16,07%
35-53, rue Paul Hochart L'Hay-les-Roses (94550)	C	11/06/2012	2 617 028	2 940 000	12,34%	3 260 000	-9,82%
54, rue Notre-Dame-de-Lorette Paris (75009)	C	14/01/2013	462 491	580 000	25,41%	630 000	-7,94%
47, rue Porte Dijeaux Bordeaux (33000)	C	30/03/2015	3 517 865	3 120 000	-11,31%	3 500 000	-10,86%
145, avenue Malakoff Paris (75016)	C	28/07/2015	2 955 261	3 020 000	2,19%	3 550 000	-14,93%
16, rue du Faubourg Montmartre Paris (75009)	M	31/07/2015	17 380 975	21 710 000	24,91%	25 650 000	-15,36%
2, rue Georges Méliès ZA Taubenhof Haguenau (67500)	C	10/11/2015	4 581 232	4 600 000	0,41%	4 850 000	-5,15%
Lieudit "Les Chaumes des Treilles" Saint-Doulchard (18230)	C	10/11/2015	10 109 063	11 100 000	9,80%	10 700 000	3,74%
Lieudit "Ferraudière" Carcassonne (11000)	C	10/11/2015	6 032 702	6 010 000	-0,38%	6 340 000	-5,21%
96, rue des Pêcheurs d'Island Rochefort (17300)	C	10/11/2015	5 887 701	6 360 000	8,02%	6 690 000	-4,93%
Allée Alexandre Baurens Auch (32000)	C	10/11/2015	4 216 585	4 840 000	14,78%	4 800 000	0,83%
7 à 13, chemin de Cognac Tarbes (65000)	C	10/11/2015	7 581 924	7 700 000	1,56%	7 800 000	-1,28%
Immeuble VECTORIAL 31-41, avenue Jules Quentin Nanterre (92000)	B	28/09/2016	74 061 711	45 180 000	-39,00%	58 000 000	-22,10%
16, rue de Paris Saint-Germain-en-Laye (78100)	C	30/09/2016	2 115 161	1 910 000	-9,70%	2 050 000	-6,83%
14-16, rue du Général Leclerc Issy-les-Moulineaux (92130)	C	30/09/2016	436 874	440 000	0,72%	450 000	-2,22%
7, place Henri BARBUSSE Levallois Perret (92300)	C	30/09/2016	732 851	644 000	-12,12%	770 000	-16,36%
1-3, place de l'Annette Bailly-Romainvilliers (77700)	C	30/09/2016	620 701	430 000	-30,72%	440 000	-2,27%
26, avenue de Paris Chatillon (92320)	C	30/09/2016	737 655	550 000	-25,44%	690 000	-20,29%
28, avenue de la République Sartrouville (78500)	C	30/09/2016	1 838 270	1 400 000	-23,84%	1 430 000	-2,10%
1, rue du Commandant Brasseur Aulnay-sous-Bois (93600)	C	30/09/2016	105 377	100 000	-5,10%	110 000	-9,09%
54, avenue Carnot Conflans-Sainte-Honorine (78700)	C	05/01/2017	359 193	315 000	-12,30%	325 000	-3,08%
380, avenue Archimède Aix En Provence (13100)	B	17/01/2017	24 080 923	21 150 000	-12,17%	22 050 000	-4,08%
3, rue de l'Arbre Sec Lyon (69001)	M	02/02/2017	10 982 310	11 350 000	3,35%	12 100 000	-6,20%
Boulevard Beaumarchais ZAC du Luth Gennevilliers (92230)	H	29/03/2017	9 939 185	9 300 000	-6,43%	10 100 000	-7,92%
101-105, route de Pertuis Cavaillon (84300)	C	30/03/2017	865 488	830 000	-4,10%	870 000	-4,60%
264, rue du Faubourg Saint Honoré Paris (75008)	M	31/05/2017	29 344 556	29 050 000	-1,00%	34 500 000	-15,80%
6, avenue Pierre Brossolette Vincennes (94300)	RS	21/12/2017	19 679 143	16 090 000	-18,24%	19 700 000	-18,32%
92, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine (92200)	M	27/12/2017	45 950 825	45 440 000	-1,11%	53 250 000	-14,67%
17-19, rue du Lieutenant Georges Keiser Sannois (95110)	RS	18/05/2018	17 605 810	16 110 000	-8,50%	17 850 000	-9,75%
Route de la Plagne Aime (73124)	H	31/07/2019	53 856 995	50 090 000	-6,99%	51 150 000	-2,07%
25 Avenue Carnot Massy (91300)	B	18/12/2019	29 845 899	16 762 000	-43,84%	23 142 000	-27,57%
19 Avenue de la Résistance Montreuil (93100)	C	29/05/2020	32 688 548	26 010 000	-20,43%	29 600 000	-12,13%
Total patrimoine			449 835 060	395 911 000	-11,99%	451 307 000	-12,27%

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

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

Tableau des filiales et participations

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

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

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

CONTRATS DE CREDIT-BAIL

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

AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

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

INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

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

DECOMPOSITION DES CREANCES

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

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

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

CAPITAUX PROPRES

Part A

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

Part B

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

Part C

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

Part D

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

Part E

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

Part F

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

TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES

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

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

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

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

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

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

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

DECOMPOSITION DES DETTES

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

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 »	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

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

DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

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

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

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

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

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

PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

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

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

Autres produits et autres charges

	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits	0	0
Total	0	0

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

PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

A/ Les frais de fonctionnement et de gestion

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

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

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

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

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

B/ Les frais de gestion variables

Néant.

RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

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

ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

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

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

TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Part A

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

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

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

Tableau des acomptes versés en 2024 au titre de l'exercice 2023						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2024	132 359,48	-	-	-	132 359,48	4,47
Total acomptes	132 359,48	-	-	-	132 359,48	4,47

Part B

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

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

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

Part C

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

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

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

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

Part D

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

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

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

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

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

Part E

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

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

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

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

Part F

PART F	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	352 625,40	425 139,61
Régularisation du résultat net	-32 842,20	-22 246,30
Résultat sur cession d'actifs	-266 949,19	13 132,84
Régularisation des cessions d'actifs	12 672,32	-2 064,67
Acomptes versés au titre de l'exercice	-296 705,36	-351 782,24
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	26 949,66	14 164,66
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-204 249,37	76 343,90
Report des résultats nets	4 335,93	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	325 969,69	348 426,47
Régularisation sur les comptes de reports	-49 473,57	-33 524,95
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	280 832,05	314 901,52
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	76 582,68	391 245,42
Distribution ⁽²⁾	50 003,96	60 939,80
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	3 833,91	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	22 744,81	330 305,62
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	76 582,68	391 245,42

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2023						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2023	120 829,70	-	-	-	120 829,70	44,02
31/07/2023	105 867,40	-	-	-	105 867,40	39,33
31/10/2023	70 008,26	-	-	-	70 008,26	28,32
Total acomptes	296 705,36	-	-	-	296 705,36	111,67

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2024	50 003,96				50 003,96	20,70
Total acomptes	50 003,96	-	-	-	50 003,96	20,70

15 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

Aux associés
IMMO DIVERSIFICATION ISR
43 Avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier IMMO DIVERSIFICATION ISR constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de

non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

16 RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(«AG» 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale de la société
IMMO DIVERSIFICATION ISR
43 Avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.226-10 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Cession d'actifs en faveur de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Personne visée et sa fonction :

AEW qui exerce en sa qualité de société de gestion, les fonctions de directeur général de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.

Nature et objet des conventions :

La cession par la société de sa participation à hauteur de 21,99 % dans le capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 6, pour un montant de 37.554.138,14 €, au profit de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, a eu lieu en date du 10 juillet 2023 ;

La cession par la société de sa quote-part d'indivision à hauteur de 50 % dans l'immeuble « La Chocolaterie », situé 141 Rue Jules Guesde, 98 rue Edouard Vaillant, 79 à 83 rue Baudin - 92300 LEVALLOIS-PERRET, pour un montant de 22.825.000 €, au profit de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a eu lieu en date du 26 septembre 2023.

Modalités

Les projets de cession de la Participation et de la Quote-Part d'Indivision interviennent entre deux véhicules gérés par la Société de gestion AEW, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR et la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

17 TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 MAI 2024

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 2023 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de 5 313 070,92 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 5 313 070,92 euros, de la manière suivante :

	PART A		PART B		PART C		PART D		PART E		PART F	
	Total	Unitaire	Total	Unitaire	Total	Unitaire	Total	Unitaire	Total	Unitaire	Total	Unitaire
	29 610,62222		140 767,00120		5 460,80352		32 667,29420		1,82380		2 415,65027	
Résultat net de l'exercice	27 200 118,65	1 196 886,54	20 953 985,75		162 459,31		4 509 964,99		24 196,66		352 625,40	
Comptes de Régularisation sur le résultat net de l'exercice	-1 263 275,89	-350 511,16	-696 302,65		-3 926,81		-156 026,11		-23 666,96		-32 842,20	
Résultat sur cessions d'actifs	-21 318 856,83	-860 289,02	-16 447 777,18		-128 416,64		-3 549 523,85		-65 900,95		-266 949,19	
Comptes de régularisation sur cessions d'actifs	695 084,99	187 288,22	339 813,87		2 359,11		87 471,68		65 479,79		12 672,32	
Résultat de la période	5 313 070,92	173 374,58	4 149 719,79	29,48	32 474,97	5,947	891 886,71	27,30	108,54	59,51	65 506,33	27,12
Report résultat net N-1	338 481,91	15 517,31	247 615,14		1 957,75		53 402,04		15 653,74		4 335,93	
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	-33 439,32	-5 249,19	-11 012,58		-58,88		-2 433,97		-14 159,14		-525,56	
Report des plus values nettes N-1	26 416 388,00	2 169 684,09	18 597 988,57		157 260,80		3 873 381,96		1 292 102,89		325 969,69	
Compte de régularisation sur report des plus-value nettes N-1	-3 438 039,88	-776 625,70	-1 082 374,49		-6 332,63		-230 670,32		-1 293 088,73		-48 948,01	
Report à nouveau	23 283 390,71	1 403 326,51	17 752 216,64	126,11	152 827,04	27,99	3 693 679,71	113,07	508,76	278,96	280 832,05	116,26
Total des sommes à affecter	28 596 461,63	1 576 701,09	21 901 936,43		185 302,01		4 585 566,42	140,37	617,30		346 338,38	
Acomptes versés sur l'exercice	-22 767 816,97	-977 455,81	-17 566 687,00	-121,40	-136 772,42	-24,49	-3 789 749,53	-112,43	-446,85	-245,01	-296 705,36	-111,67
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	888 069,33	263 543,68	477 573,06		3 037,32		116 965,61		0,00		26 949,66	
Montant distribuable	6 716 713,99	862 788,96	4 812 822,49		51 566,91		912 782,50		170,45		76 582,68	
Acompte dividende versé en Janvier 2024	-4 055 608,94	-132 359,48	-3 167 257,53	-22,50	-24 792,05	-4,54	-681 113,08	-20,85	-82,84	-45,42	-50 003,96	-20,70
Total des acomptes versés sur le résultat net de l'exercice	-25 935 356,58	-846 271,61	-20 256 371,47	-143,90	-158 527,15	-29,03	-4 353 897,00	-133,28	-529,69	-290,43	-319 759,66	-132,37
Total des acomptes versés sur le résultat sur cessions d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	2 661 105,05	730 429,48	1 645 564,96	11,69	26 774,86	4,903	231 669,42	7,09	87,61	48,04	26 578,72	11,00
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	306 528,77	10 371,89	237 914,19		1 904,22		51 009,95		1 494,61		3 833,91	
Dont compte de report des plus values nettes	2 354 576,28	720 057,59	1 407 650,77		24 870,64		180 659,47		-1 407,00		22 744,81	

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 2023 s'élève à 846 271,61 € pour les actions A, à 20 256 371,47 € pour les actions B, à 158 527,15 € pour les actions C, à 4 353 897,00 € pour les actions D, à 529,69 € pour les actions E et à 319 759,66 € pour les actions F.

Le solde sera affecté en report à nouveau.

La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect des obligations légales de distributions des revenus et des plus-values applicables aux SPPICAV. Les revenus qu'elle distribue à ses Actionnaires ainsi que les gains réalisés par ces derniers à l'occasion de la cession des Actions de la SPPICAV sont soumis au régime fiscal des revenus de capitaux mobiliers en fonction de leur situation particulière et de leur résidence fiscale.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que le compte report à nouveau au titre de l'exercice 2023 des actions E s'élève à 87,61 € dont (i) 1 494,61 € affecté en compte de report des résultats nets antérieurs et (ii) -1 407,00 € affecté en compte de report des plus-values nettes suite à l'affectation décidé dans le cadre de la résolution précédente, et décide d'incorporer au capital la somme de - 1 407,00 €.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation, par décision du conseil d'administration du 4 mars 2024, de Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS en qualité d'administrateur suite à la démission de Madame Minna MERILAINEN pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à 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 Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

SEPTIEME 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 : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
Agrément AMF n° SPI 20130009 en date du 30/04/2013



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social :

43 avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

