

OPCI
IMMO DIVERSIFICATION ISR

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2022



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 2022	3
2	POINT MARCHE IMMOBILIER.....	5
3	POINT MARCHE FINANCIER	13
4	PERFORMANCES DE L'OPCI.....	17
5	STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	20
6	PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI.....	23
7	PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI	25
8	GESTION DES ACTIFS.....	27
9	AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION.....	36
10	RAPPORT PERIODIQUE SFDR ET ANNEXE « DECLARATION PAI »	40
11	RAPPORT LOI ENERGETIQUE CLIMAT (LEC).....	54
12	ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX.....	60
13	EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES	63
14	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	67
15	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS	89
16	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	92
17	TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 MAI 2023	94

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 2022 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 :

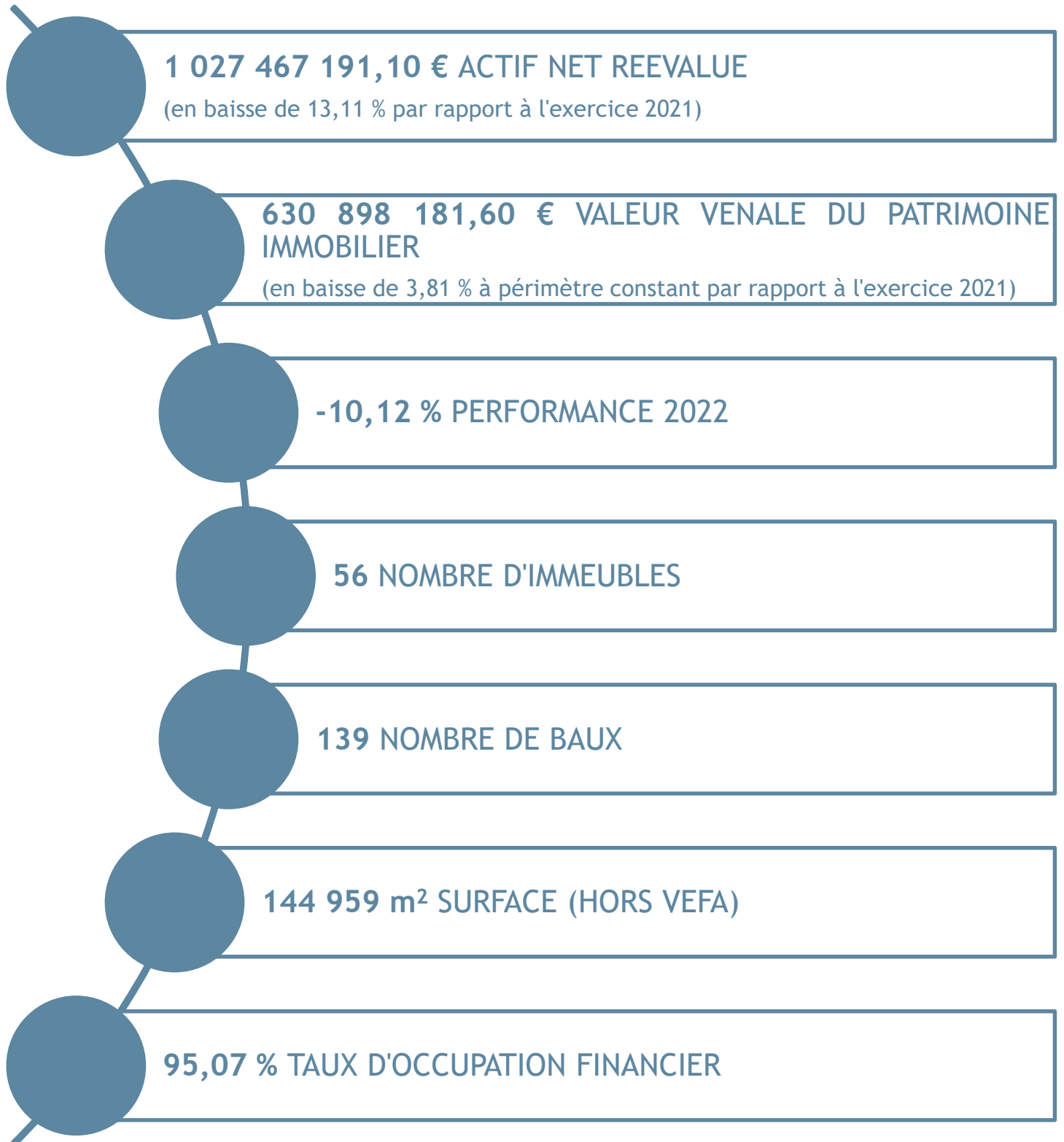
De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

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 2022 et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux administrateurs ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
4. Quitus à la société de gestion ;
5. Ratification du transfert de siège social ;
6. 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 2022



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 4 participations.

Le patrimoine d'IMMO DIVERSIFICATION ISR est réparti sur 56 sites pour une superficie totale de 144 959 m². En valeur vénale, il est composé de murs de bureaux à hauteur de 51 %, de commerces à hauteur de 32 %, d'hôtels de tourisme à hauteur de 10 %, de résidences avec services à hauteur de 6 % et d'actifs résidentiels classiques à hauteur de 1 % et est localisé à 43 % en province, 12 % à Paris et 45 % en Ile-de-France.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

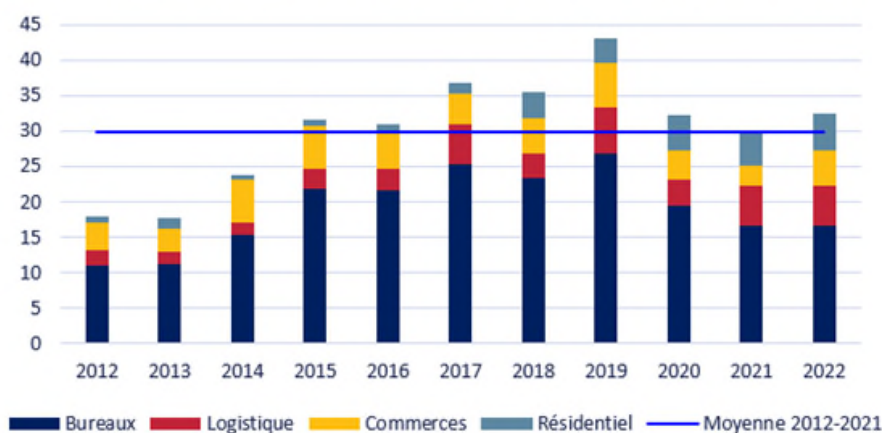
2 POINT MARCHÉ IMMOBILIER

FRANCE

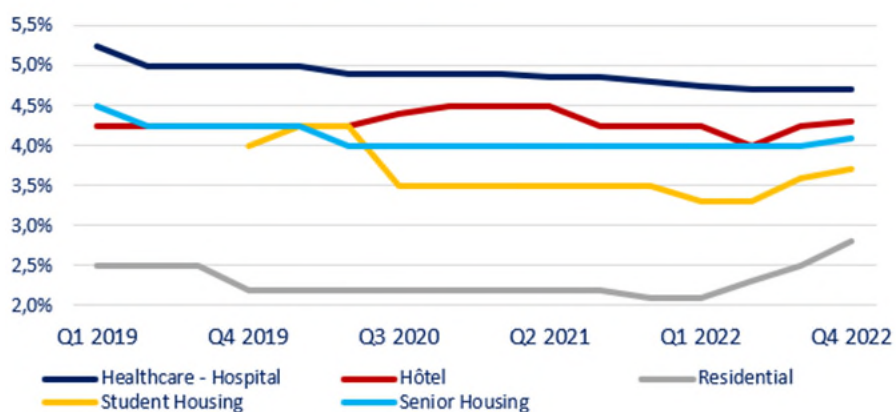
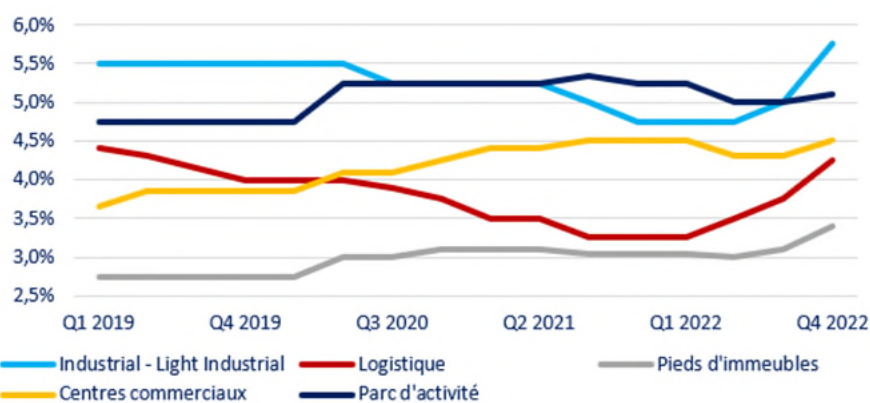
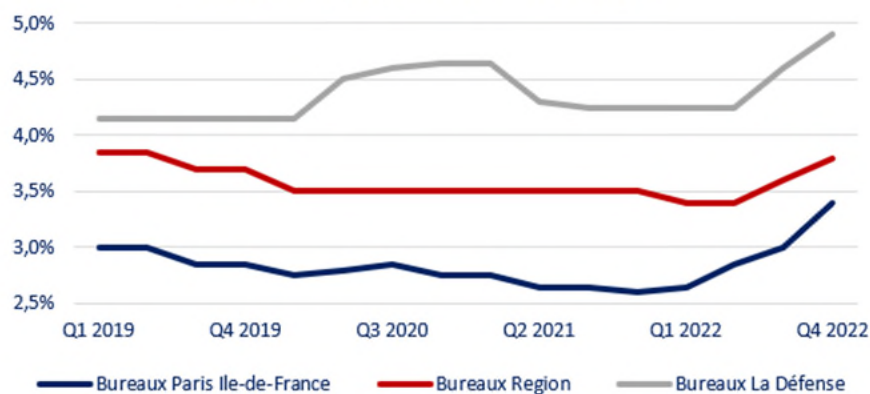
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Le marché de l'investissement affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis.
- Cependant, le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisse de prix et de hausse des taux de rendement ont grippé la dynamique du marché à partir du 2ème semestre 2022.
- Le 3ème trimestre s'est maintenu à un bon niveau, grâce à la concrétisation d'opérations initiées en début d'année, mais le 4ème trimestre est marqué par une baisse significative des montants investis, résultat de l'attentisme des investisseurs. Dans ce contexte, les anticipations pour le 1er semestre 2023 sont orientées à la baisse.
- Le nombre de transactions au 4ème trimestre 2022 étant limité, l'amplitude de la hausse des taux prime reste encore à appréhender. Cependant, dans Paris QCA, 2 transactions ont été signées à 3,25% et 3,40%, quand, dans les pôles tertiaires parisiens, le taux prime atteindrait 4,40%.
- La logistique reste attractive, le second marché derrière les bureaux avec des montants investis dépassant les 5,7 Mds€ (17,6% de l'investissement), un montant quasiment équivalent à 2021. 12 opérations de plus de 100 M€ ont été finalisées en 2022 (12 également en 2021), pour un total de 2 Mds€ (près de 3 Mds€ en 2021).
- Les taux prime en logistique sont en hausse et s'établissent, selon les spécialistes du secteur entre 4 et 4,25%.
- Les montants investis en commerce ont augmenté de 76% par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15% des montants investis en 2022, un volume soutenu par 12 transactions de plus de 100 M€, qui comprennent notamment le 150 Champs Elysées (part commerce : 487,5 M€) et les 45% de Carré Sénart acquis par Cardif et Sogecap en début d'année (450 M€).
- Le dynamisme de l'investissement en régions se confirme, avec un total de près de 7,3 Mds€ investis (+7%), soit 31% des volumes investis en 2022.

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MILLIARDS €)



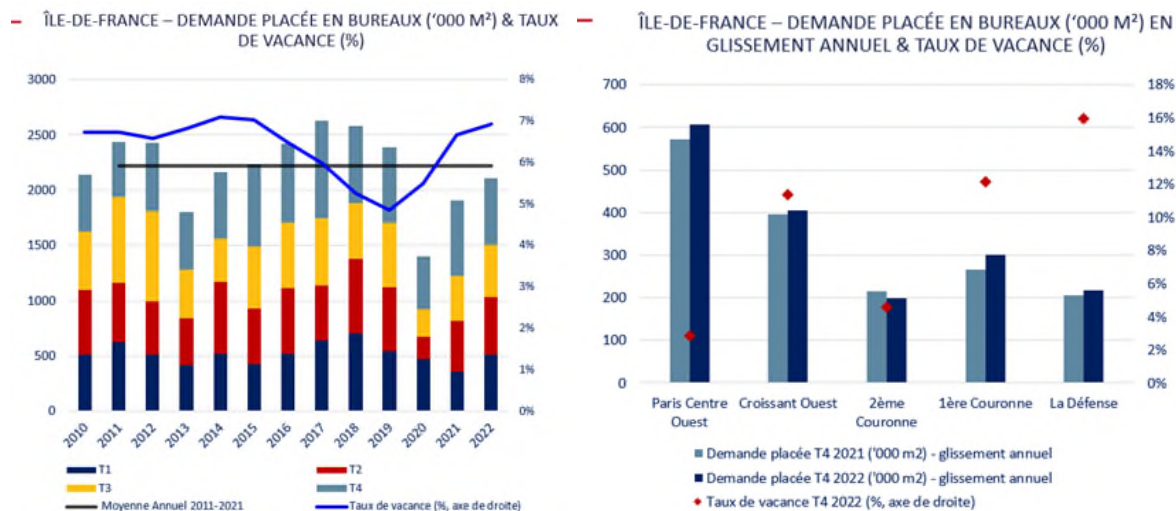
TAUX DE RENDEMENTS EN FRANCE



Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

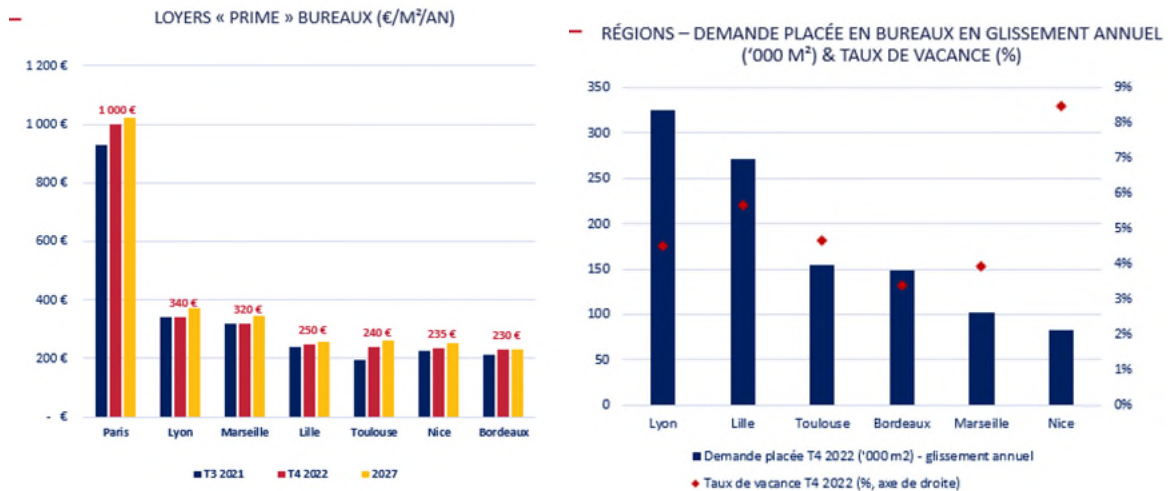
MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France



- Après 2 années où la demande placée en Ile-de-France a plafonné en dessous des 2 millions de m², reflétant la baisse de la recherche en surfaces de bureaux pendant la crise sanitaire, l'année 2022 termine avec une activité tertiaire à 2,1 millions de m².
- L'impact du télétravail (densification des surfaces, recherche d'optimisation dans des locaux adaptés aux modes hybrides) a favorisé la concentration de l'activité tertiaire sur les pôles établis dans Paris intra-muros et la Défense, notamment.
- Paris intra-muros bénéficie particulièrement du dynamisme de certains secteurs d'activité en forte demande comme les secteurs de la banque/finance, du juridique/conseil, du luxe, du coworking, qui recherchent typiquement des localisations centrales et bien connectées.
- Les disponibilités neuves ou de bonne qualité à des loyers économiques attractifs soutiennent aussi la demande sur la Défense.
- De l'autre côté, le Croissant Ouest et les périphéries restent affectés par l'attentisme des utilisateurs vis-à-vis de la conjoncture économique.
- La dégradation des perspectives économiques devrait ainsi ralentir l'activité de demande placée en bureaux en Ile-de-France en 2023 avec une décélération déjà constatée au 4ème trimestre 2022, notamment sur le créneau des surfaces inférieures à 5 000 m².
- L'offre de bureaux disponibles continue d'augmenter en région parisienne avec 4,3 millions de m² disponibles et un taux de vacance moyen à 7,2%, avec en particulier des livraisons neuves / restructurées sur la Défense et la 1ère couronne nord.
- Les disparités varient entre les marchés très tendus de Paris Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur la Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne.
- Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m²/an. Par contre le différentiel de loyers entre Paris et le reste de l'Ile-de-France s'amplifie du fait de la stabilisation des valeurs, notamment dans les zones à vacance élevée.
- La dichotomie est similaire sur les loyers économiques avec des mesures d'accompagnement en baisse dans Paris (moins de 17% du loyer facial) tandis qu'elles atteignent 30% sur les marchés sur-offreurs. En moyenne en Ile-de-France, les mesures d'accompagnement atteignent 24,6%.

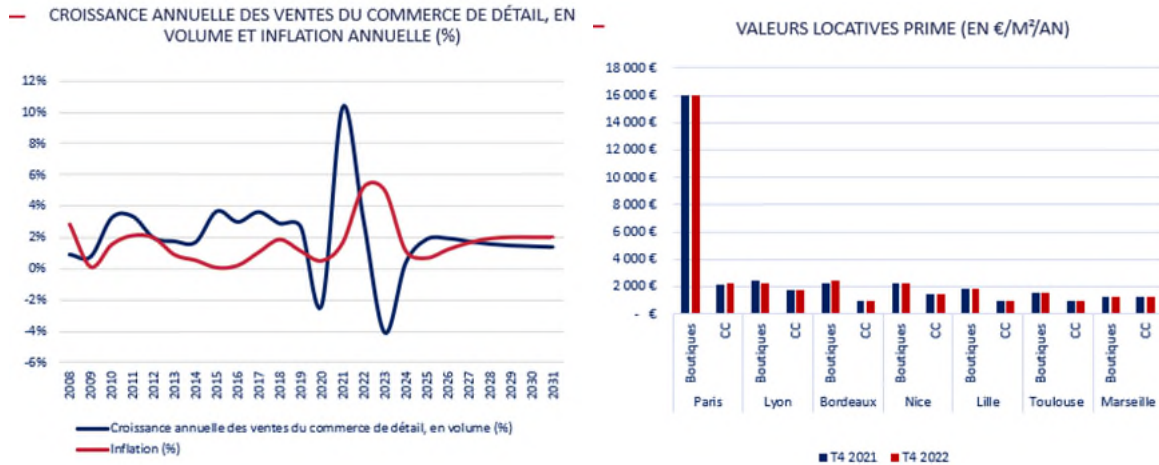
Régions



- En moyenne les valeurs locatives prime en France ont progressé de +7% sur 1 an. Lyon et Marseille restent stables à 340 €/m²/an et 320 €/m²/an respectivement. En revanche Toulouse bénéficie de la plus forte croissance sur 1 an (+23%) en passant de 195 €/m²/an à 240 €/m²/an.
- Sur un an, la demande placée évolue de +26% en régions. Nice cumule 82 700 m² commercialisés en 2022, en fort rebond par rapport à 2021 (44 500 m² soit une hausse de 86%).
- Il en va de même pour Toulouse qui totalise 155 000 m² commercialisés en 2022 (contre 2021 ou le cumul sur 12 mois atteignait 107 700 m² soit une hausse de 44%).
- Lille reste stable en passant de 270 700 m² en 2022 contre 274 000 m² en 2021.
- Bordeaux enregistre une hausse de +17% pour atteindre 148 900 m² en 2022.
- En moyenne en région le taux de vacance s'est compressé de 13 pdb au 4^{ème} trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent. Sur 1 an la vacance recule de 77 pdb en régions.
- Bordeaux et Nice sont les villes dont la compression est la plus forte avec -202 pdb et -198 pdb respectivement sur 1an. Le taux de vacance de Nice évolue très fortement sur le dernier trimestre (-160 pdb à 8,46%).
- Marseille voit son taux de vacance évoluer à la hausse (+145 pdb à 3,93%).
- Sur un an, les taux de rendement prime sont en hausse à Bordeaux (4,50%), Lyon (3,90%), Marseille (4,40%) et Nice (4,25%). A Paris, le taux prime atteint 3,40% au 4^{ème} trimestre 2022 (+80 pdb sur un an) alors qu'il reste encore stable à Lille et Toulouse (4,15 % et 4,50 % respectivement).

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

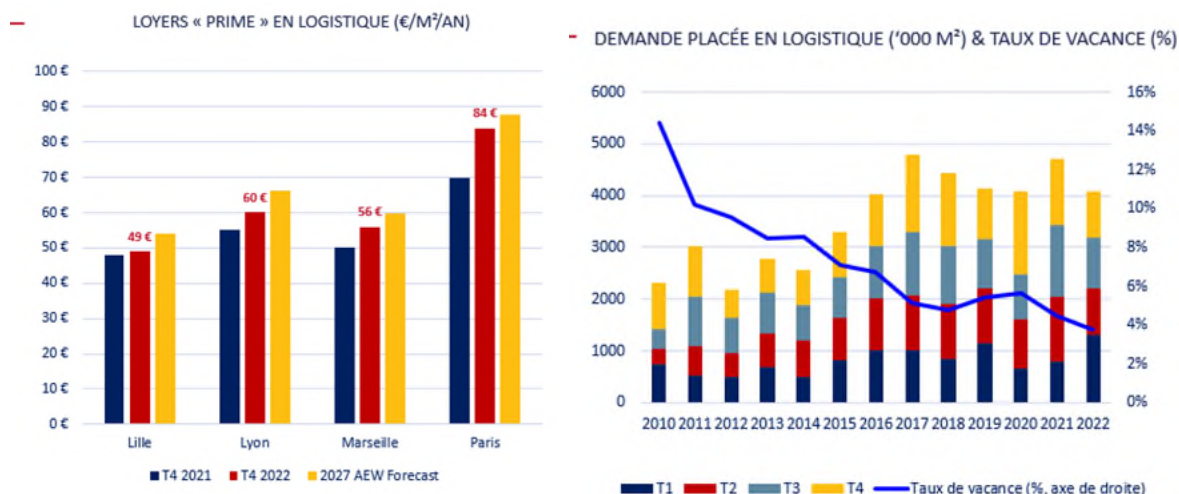
MARCHÉ DES COMMERCES



- Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022, à 3,1%.
- Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.
- L'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de 2,2% de variation annuelle à 5,3% en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant 1 an du plafonnement de l'indice.
- L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2% dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.
- Les loyers prime des commerces de pied d'immeuble s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils sont restés stables sur un an au 4ème trimestre 2022 sur les principaux marchés français : à Lille (1 900 €/m²/an), à Nice (2 250 €/m²/an) et à Marseille (1 300 €/m²/an) et à Paris (16 000 €/m²/an). Seule Lyon constate une correction du loyer prime (2 500€/m²/an au T4 2021 contre 2 300 €/m²/an au T4 2022)
- Sur un an les loyer prime des centres commerciaux restent stables en régions (respectivement 1.800 €/m²/an à Lyon, 1.500 €/m²/an à Nice, 1.300 €/m²/an à Marseille et 1.000 €/m²/an à Lille) par rapport au T4 2021. En région parisienne, le loyer prime passe de 2.200 €/m²/an à 2.300 €/m²/an, soit une hausse de 5%.
- En moyenne au 4ème trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeuble se sont décompressés de 50pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60pdb, à 3,85%, 4,60% et 3,85%). A Paris le taux prime atteint 3,40%.
- La décompression moyenne a été plus modérée sur un an en centres commerciaux, seulement +24pdb. On relève une décompression de 30pdb sur l'ensemble des marchés en région (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90%. Le taux prime en centres commerciaux reste stable à 4,50% en région parisienne au 4ème trimestre 2022.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

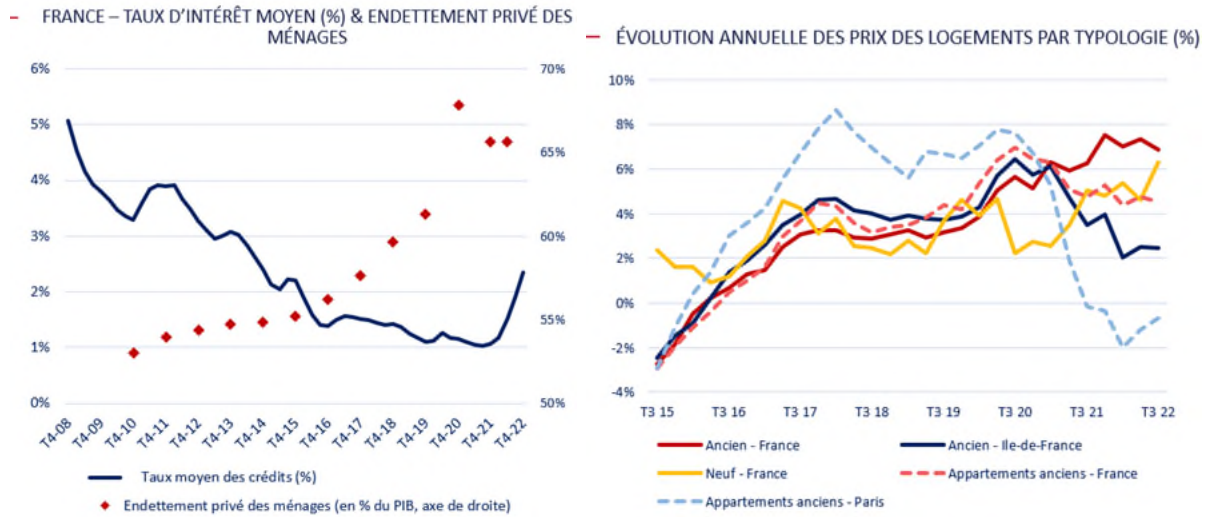
MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



- La demande placée en logistique en France a atteint plus de 4 millions de m² en 2022.
- La dynamique au premier semestre a soutenu l'activité, mais la demande s'est nettement essoufflée au second semestre dans un contexte d'incertitudes grandissantes sur le plan économique.
- La faible vacance, qui témoigne d'une tension sur l'offre, a aussi modéré les volumes de surfaces transactées. La progression de la part des transactions sur du seconde main témoigne d'ailleurs du report, faute de disponibilités de locaux neufs.
- La hausse des coûts de construction ralentit les livraisons de surfaces neuves et accentue d'autant plus la pénurie d'offre. Cette tendance devrait s'exacerber avec les restrictions en termes de coûts et conditions de financement et compte tenu également des volontés politiques de sobriété foncière.
- L'axe nord-sud, Lille, Paris, Lyon, Marseille continue de concentrer les 2/3 de la demande des utilisateurs.
- Les valeurs locatives sont en tendance haussière, notamment en région parisienne et lyonnaise. Les loyers restent stable en région lilloise où l'offre est plus importante.
- Comme sur le marché des utilisateurs, le marché de l'investissement en logistique a nettement ralenti en fin d'année 2022.
- Les taux de rendement prime ont augmenté de 50pdb d'un trimestre à l'autre, entre le 3ème et le 4ème trimestre 2022. Ainsi, la décompression sur un an atteint 100 pdb, passant de 3,3% en début d'année 2022 et terminant à 4,3% en fin d'année.
- La décompression devrait se poursuivre, dans la lignée du réajustement opéré sur toutes les classes d'actifs immobiliers suite à la hausse des taux d'intérêts.
- Les investisseurs devraient néanmoins continuer de s'intéresser à la logistique du fait de fondamentaux structurels solides en termes de croissance des loyers, tout en prenant en compte les nouveaux paramètres financiers.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

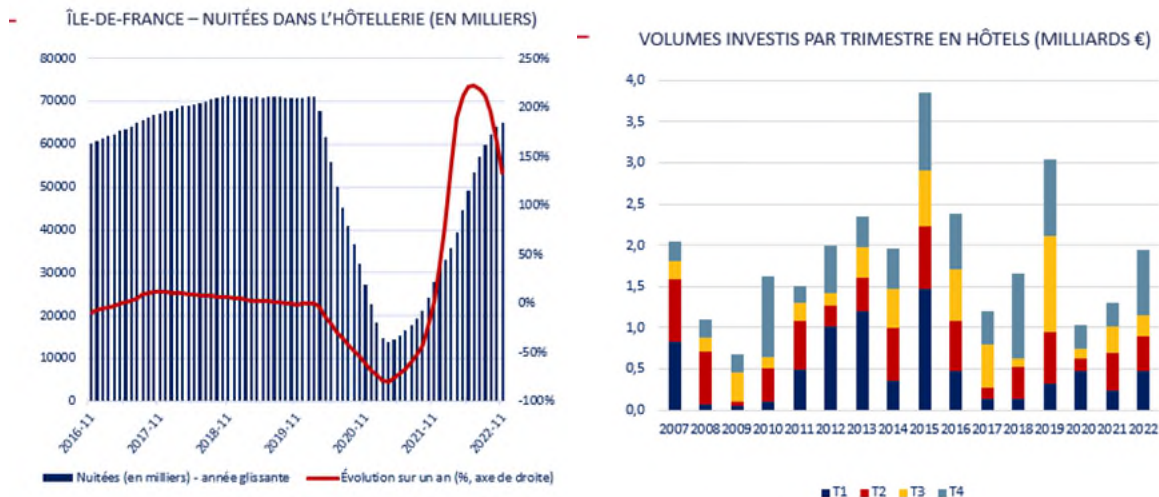
MARCHÉ RESIDENTIEL



- Nationalement, les prix de vente médian pour les logements anciens sont en augmentation. Seules les villes de Nancy et Caen voient le prix médian reculer en France métropolitaine, respectivement de -2,5% et -0,8%.
- La hausse annuelle des prix de l'ancien se poursuit au T3 (+6,4%) après +7,5% sur un an au T3 2021. Une tendance au ralentissement se dessine depuis le début de l'année 2022. L'indice des logements neufs lui évolue de +6,5% sur un an au T3 2022.
- Les nouveaux taux d'usure applicable à partir du 1er Janvier 2023 pour les prêts immobiliers ont été publiés par la banque de France fin décembre, ils ont été revus à la hausse par la Banque de France. Pour un prêt de moins de 10 ans le taux augmente de 38 pdb soit 3,41%. Pour un prêt entre 10 et 20 ans le taux augmente de 50 pdb soit 3,53%. Pour les crédits longs une augmentation de 52 pdb soit un taux à 3,57%. De même, les banques ont suivi et fortement remonté les taux pour les crédits immobiliers au T4, le taux moyen passant de 1,1% au T4 2021 à 2,3% au T4 2022.
- Les tensions sur les marchés financiers persistent notamment du fait des augmentations successives des taux d'intérêts par la BCE depuis juillet 2022, la dernière augmentation en date est de 50pdb portant le taux à 2,5% en décembre 2022.
- L'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 137,26 une hausse de 3,5% sur un an.
- Le taux de rendement du résidentiel classique prime, à Paris, atteint 2,8%. En régions, Lyon affiche un taux à 3,50% également en hausse, comme dans les autres marchés de régions.
- Si le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, une baisse des ventes en bloc dans le neuf commence à être constatée, en partie due aux hausses de coûts de financement et au rééquilibrage qui reste encore à s'opérer entre attente des vendeurs et corrections de prix du marché.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

MARCHÉ DE L'HOTELLERIE



- À la suite de la levée des restrictions sanitaires, la reprise d'activité en hôtellerie les prévisions de reprise d'activité semble plus rapide qu'attendue.
- Depuis Juin 2022, près de 6 200 nuitées d'hôtels sont enregistrées en moyenne tous les mois en Île-de-France.
- Ce rebond s'explique en partie par le retour de la clientèle d'affaires, mais aussi de façon plus progressive de la clientèle de loisir internationale, intensifiée par le phénomène de « revenge travel », c'est-à-dire l'effet de rattrapage après les confinements.
- Paris et l'Île de France bénéficient davantage de la reprise de la fréquentation, ce qui a pour effet d'augmenter le nombre de nuitées à un niveau se rapprochant de la période pré-Covid.
- Selon l'INSEE, si le nombre de touristes étrangers n'est pas encore revenu aux niveaux historiques, les dépenses ont par contre augmentées de 7% sur la base pré-Covid-19 de l'été 2019. La situation, est certes, fortement corrélée à la forte inflation qui persiste et touche aussi le secteur touristique. Une fois corrigées de l'inflation, les dépenses touristiques de l'été 2022 demeurent inférieures à celle de 2019.
- Au 4ème trimestre 2022, près de 800 M€ ont été investis en hôtellerie en France, soit plus de 3 fois le volume investi par rapport au trimestre précédent portant les volumes investis à 1,9 Md€ sur l'ensemble de l'année 2022, en hausse de 50% par rapport à 2021, sans toutefois atteindre le niveau de 2019 (-35%).
- En France le prix moyen évolue de +14% dépassant l'inflation. En moyenne, le RevPAR quant à lui augmente de 7% par rapport à 2019 soit 70 €. A Paris il augmente de 15% par rapport à 2019 soit 155 €.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

3 POINT MARCHÉ FINANCIER

L'ECONOMIE MONDIALE

L'année 2022 a été marquée par la réouverture de la plupart des grandes économies post Covid. Alors que cette crise semblait s'atténuer pour les économies occidentales, 2022 a été frappée par les répercussions négatives de l'invasion de l'Ukraine par la Russie. En conséquence, l'inflation a atteint des niveaux record dans toutes les grandes économies, tandis que la confiance des entreprises et des consommateurs s'est affaiblie. En Chine, la politique de zéro Covid a été maintenue pendant la majeure partie de l'année et le marché immobilier s'est effondré.

Face à l'inflation galopante, la Fed, la banque d'Angleterre et la BCE (rejointes par plusieurs autres banques centrales) ont relevé leurs taux à un rythme inédit, portant leurs taux directeurs au-dessus du niveau neutre. La principale exception a été la Banque de Chine qui a continué à assouplir sa politique. Après trois années de forte hausse des marchés, les cours mondiaux des actions ont nettement reculé en 2022 en raison de la hausse de l'inflation et du resserrement de la politique monétaire, conjugués aux craintes de récession. En raison du resserrement monétaire rapide, les taux ont subi une forte hausse, atteignant des niveaux jamais vus depuis 2009-10. Compte tenu du rythme rapide de la Fed, le dollar américain a poursuivi sa tendance à la hausse en 2022, s'appréciant par rapport à toutes les grandes devises (le yen et la livre sterling en particulier) et passant temporairement sous la parité avec l'euro.

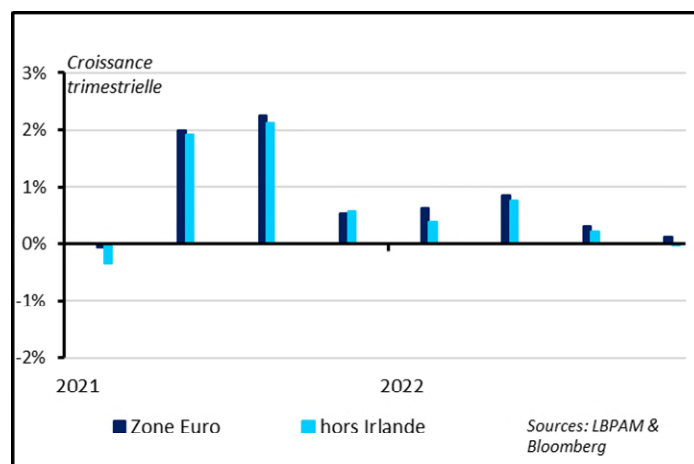
Source : Société Générale

Hausse marquée des taux d'emprunts à 10 ans

Obligations (10 ans)	2021	2022	YoY, bp
Etats-Unis	1.515	3.831	231.6
Allemagne	-	0.178	274.0
France	0.203	3.107	290.4
Royaume-Uni	0.977	3.669	269.2
Chine	2.778	2.884	10.6
Japon	0.070	0.418	34.8

L'ECONOMIE DE LA ZONE EURO

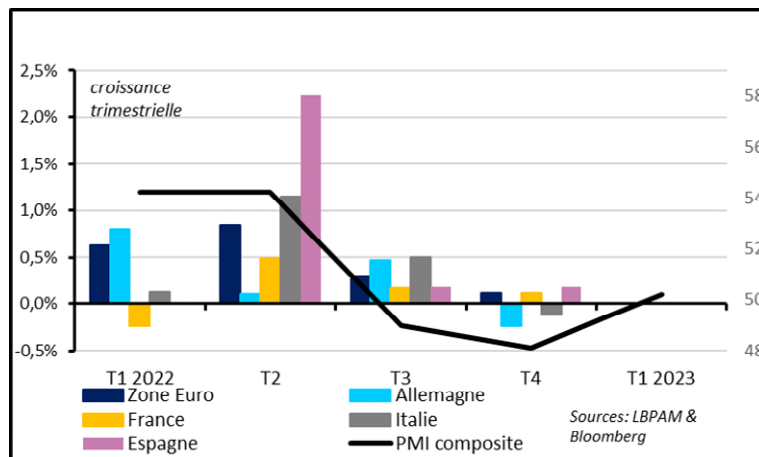
Grâce à des coûts énergétiques bien inférieurs aux attentes au cours de l'hiver 2022-2023, la Zone euro s'engage vers une stagflation plutôt qu'une récession.



Zone euro ; le PIB stagne mais ne baisse pas fin 2022

Le PIB de la Zone euro a stagné au T4 2022. Cela assure quasiment à cette dernière d'éviter la récession cet hiver. Le T1 2023 devrait rester difficile, les spécialistes anticipant une nouvelle stagnation avec un risque de petite contraction début 2023. En effet, la Zone euro a bien décéléré dans la seconde partie de l'année 2022 avec la hausse de certains prix réglementés et une inflation sous-jacente toujours très élevée. Le PIB devrait cependant retrouver une légère croissance à partir du T2, sauf en cas de nouveau choc sur l'énergie, d'extension du conflit en Ukraine ou de stress financier majeur.

Le PIB de la Zone euro a officiellement augmenté de 0,1% au 4ème trimestre. Toutefois, la hausse du PIB est uniquement due à la forte croissance de l'Irlande (+3,5%), dont les chiffres sont toujours distordus par les arbitrages fiscaux des grandes multinationales. En réalité la croissance de la Zone Euro hors Irlande ressort à 0%.



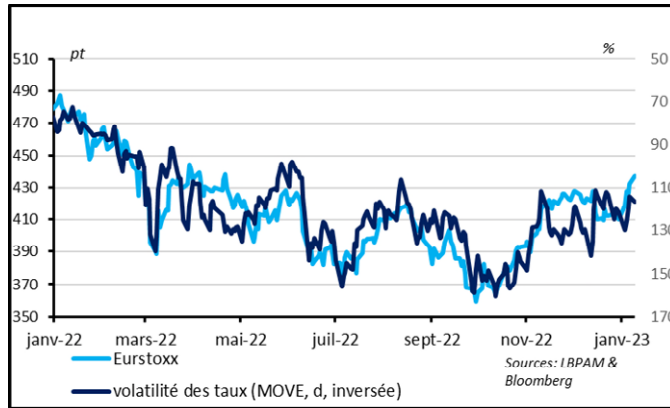
Zone euro ; le PIB est quasi-stable dans les principaux pays et les indicateurs avancés s'améliorent début 2023

LES MARCHES

Les marchés clôturent l'année 2022 en baisse (STOXX 600 : -12,9%) fortement pénalisés par la guerre en Ukraine. Cette guerre et la politique sanitaire chinoise stricte ont fortement contribué à la hausse record de l'inflation. La majorité des banques centrales ont durci leur politique monétaire en procédant à plusieurs hausses des taux pour faire face à l'inflation. La BCE a procédé à des hausses de taux records de +75bps tandis que la BoE a porté ses taux à 3,5%. De son côté, la Fed a relevé ses taux à un niveau record depuis 15 ans dans une fourchette comprise entre 4,25-4,50%. Les principales banques centrales ont commencé à ralentir les hausses de taux en décembre avec des hausses de +50bps après des augmentations de +75 bps. Cependant, Christine Lagarde et Jérôme Powell ont indiqué que les hausses des taux continueraient en 2023 pour ramener l'inflation à l'objectif de 2% par an. La BoJ a quant à elle maintenu son principal taux directeur à -0,1% et son objectif de rendement des emprunts d'Etat (JBG) à 10 ans à 0%.

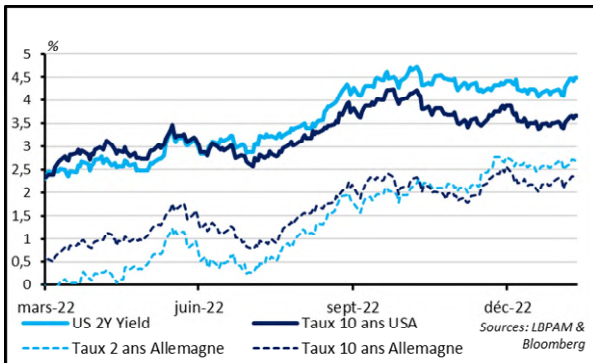
Sur le front économique, l'inflation a atteint des niveaux très élevés durant l'année et les craintes de récession se sont fortement accentuées. L'OCDE prévoyait une croissance du PIB mondial de +3,1% pour 2022 (vs +4,5% en décembre 2021) et de +2,2% en 2023 (vs +2,8% en juin). En Zone euro, la croissance du PIB sur un an a ralenti au cours de l'année avec une hausse du PIB de +2,3% au T3 (vs +5,4% au T1). Pour 2023, la BCE prévoit que l'inflation devrait atteindre +6,3% et que le PIB devrait croître de +0,5%. De son côté, l'OCDE prévoit que l'Allemagne devrait rentrer en récession en 2023 avec une croissance de -0,3%. Le gouvernement britannique prévoit quant à lui une contraction de son PIB en 2023 de -1,4%. Pour 2023, la Fed s'attend à un ralentissement de l'inflation à +3,1% et à une croissance de +0,5%.

Source : Société Générale

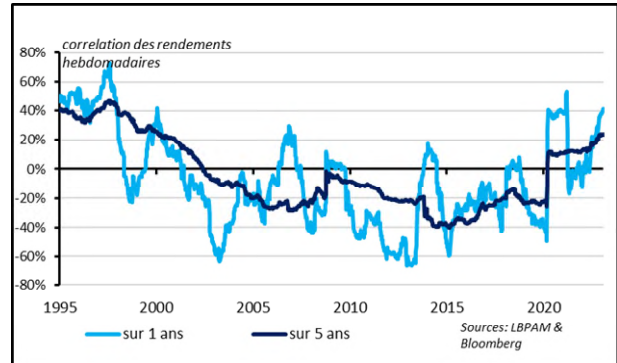


L'incertitude sur les taux d'intérêts a été un moteur important pour les marchés actions depuis 1 an

Les marchés d'actifs risqués ont fortement bénéficié de la baisse de la volatilité des taux d'intérêts depuis octobre dernier, après que cette volatilité ait fortement augmenté courant 2022. Cela reflète le fait que les marchés ont anticipé la fin du cycle de hausse des taux des banques centrales après avoir été surpris par la rapidité et l'amplitude du resserrement des politiques monétaires des banques centrales. La volatilité des taux reste élevée par rapport au passé récent, 50% au-dessus de sa moyenne sur 10 ans.



Les taux d'intérêt s remontent des deux côtés de l'Atlantique



La corrélation entre obligations et actions est très positive depuis 2022

Une autre relation financière qui était prise comme acquise et qui ne marche plus depuis 2022 est la corrélation négative entre les actions et les obligations. En effet, les actions comme les obligations ont perdu de l'ordre de 15% en 2022, de telle sorte qu'un portefeuille classique composé de 60% d'actions et de 40% d'obligation n'a pas offert l'effet de couverture des risques qu'il offrait ces dernières décennies.

LE SECTEUR IMMOBILIER

En 2022, le secteur Immobilier a nettement sous-performé les indices globaux, affecté par les importantes hausses des taux des principales banques centrales. Les actions cotées ont été pénalisées par la substantielle remontée des taux des produits à taux fixe (obligations notamment) alors que les prêts des banques ont certes augmenté mais avec des taux bien inférieurs à ceux affichés par le marché obligataire.

Au total l'indice de référence de la poche le MSCI Immobilier dividende réinvesti a baissé de 38,43%.

INDICES (hors dividendes)

Indices clot. 31/12/2022	Cours (points)	Var YTD (%)	Var 1 m (%)	Var 3m (%)	Var 6m (%)
MSCI World	2602.7	-19.5	-4.3	9.4	2.2
MSCI Europe	142.5	-11.9	-3.6	9.2	4.3
MSCI Euro	1251.5	-13.9	-4.1	12.6	8.0
MSCI Emergings	956.4	-22.4	-1.6	9.2	-4.4
MSCI EM Latam	2128.3	-0.1	-4.7	3.6	4.3
EUROSTOXX 50	3793.6	-11.7	-4.3	14.3	9.8
S&P 500	3839.5	-19.4	-5.9	7.1	1.4
Japon NIKKEI	26094.5	-9.4	-6.7	0.6	-1.1
China Shangai	3089.3	-15.1	-2.0	2.1	-9.1

Source: Bloomberg

Indices clot. 31/12/2022	Cours (points)	Var YTD (%)	Var 1 m (%)	Var 3m (%)	Var 6m (%)
STOXX 600	424.9	-12.9	-3.4	9.6	4.3
CAC 40	6473.8	-9.5	-3.9	12.3	9.3
SBF 120	4973.3	-10.3	-3.6	12.1	8.6
SBF 250	4874.0	-10.4	-3.6	12.1	8.5
DAX	13923.6	-12.3	-3.3	14.9	8.9
FTSE all	4075.1	-3.2	-1.6	8.3	3.4
IBEX	8229.1	-5.6	-1.6	11.7	1.6
MIB	23707.0	-13.3	-3.7	14.8	11.3
SMI	10729.4	-16.7	-3.6	4.5	-0.1

Source SG Quantitative Research – estimations de BPA source IBES

NOTRE VUE POUR 2023

Hypothèse d'un rattrapage boursier possible du secteur Immobilier qui a été le secteur le moins performant en 2022.

La baisse des actions a notamment été alimentée par la forte remontée des taux sur le marché obligataire alors que les sociétés ont pu se financer auprès des banques à des taux bien inférieurs à ceux affichés par les marchés de taux.

Les foncières cotées ont surréagi à la baisse, ce qui s'est matérialisé par une forte hausse du bêta sectoriel, inhabituelle et bien au-dessus de la moyenne long terme. Le marché côté a anticipé le scénario du pire.

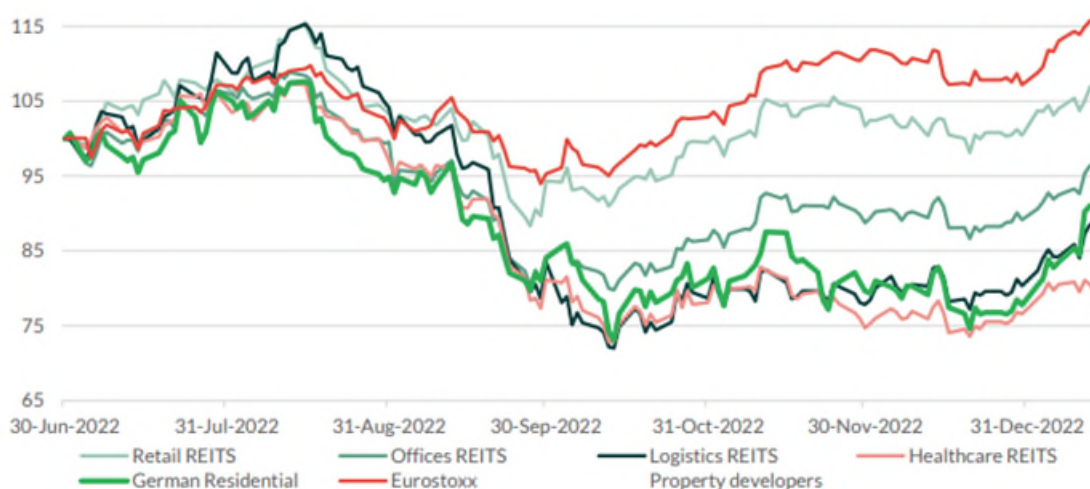
Le début de l'année se caractérise par un rebond des titres qui ont le plus baissé en 2022. Toutefois, en 2023, les valeurs les plus endettées comme le résidentiel allemand vont devoir passer avec succès les phases suivantes :

- Les cessions : le marché des transactions est pour le moment fermé dans le résidentiel allemand alors que LEG Immobilier et Vonovia ont des programmes de cession d'immeuble pour réduire leur dette. Le versement des dividendes reste à risque notamment pour Vonovia alors que LEG Immobilier a déjà coupé le sien.
- Les valorisations des actifs lors des cessions : la valeur a commencé à baisser au quatrième trimestre dans le résidentiel allemand mais les investisseurs seront attentifs sur les cessions : seront-elles à l'ANR comme l'espèrent les directions de Vonovia et de LEG Immobilier ou bien y aura-t-il une décote et dans ce cas de quelle amplitude ?

Par ailleurs, le segment commerce/centres commerciaux devrait continuer à bien performer notamment pour Klépierre, Carmila et Mercialis.

Le segment logistique/entrepôts devrait également progressivement se redresser même si le flux de nouvelle en provenance des sociétés d'e-commerce devraient être volatile.

Performances boursières par segment au 31 janvier 2023 (base 100 au 30 juin 2022)



Graphique 2 - Sources : FactSet, ODDO BHF Securities

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	1 055 475 641,00	885 923 009,11	
Immeubles détenus en direct	487 634 000,00	474 132 000,00	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	174 804 358,74	158 987 835,90	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	393 035 519,86	252 801 410,81	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762,40	1 762,40	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	90 262 438,05	90 284 066,29	
Trésorerie	36 694 665,74	51 260 115,70	
Dettes et créances	-6 209 667,67	-5 166 987,54	
Emprunt			
Disponibilités	42 904 333,41	56 427 103,24	
Actif net total en EUR	1 182 432 744,79	1 027 467 191,10	-154 965 553,69

Commentaires sur les variations de l'actif net

L'Actif Net varie de -155 M€ en 2022. Les principaux mouvements sont les suivants :

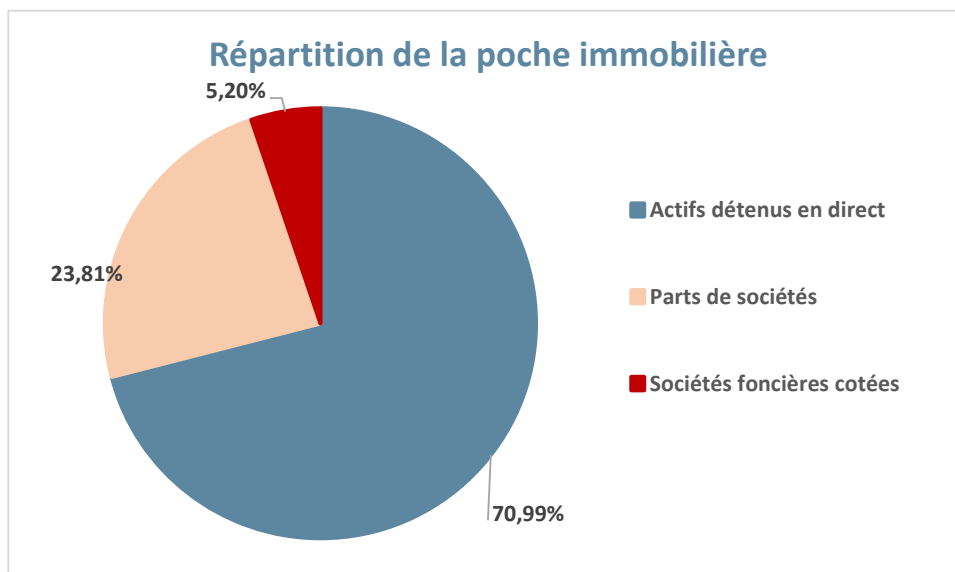
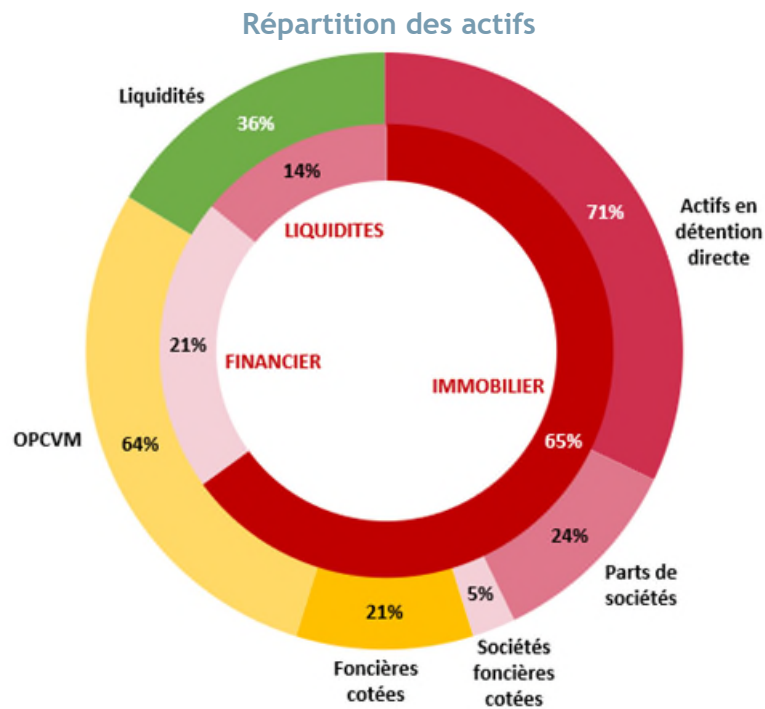
- Une décollecte nette 2022 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à -5,6 M€.

Total des souscriptions 2022	16 084 253,59
Total des rachats 2022	-21 706 401,74
Collecte nette 2022	-5 622 148,15

A noter que les principaux rachats (pour un montant de 16 M€) ont été effectués sur les parts B (CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par La Banque Postale) et D (CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par les Caisses d'Epargne).

- Le ratio immobilier maximum étant atteint, la commission acquise a été reprise pour 2,9 M€.
- Variation sur actifs financiers (foncières cotées SIIC) de (-128 M€) avec une moins-value latente passant de (-5,9 M€) en 2021 à (-134 M€) en 2022.
- Variation sur actifs immobiliers de (-24,7 M€) avec une moins-value latente de (-18,3 M€) en 2022 contre une plus-value latente de (6,4 M€) en 2021.

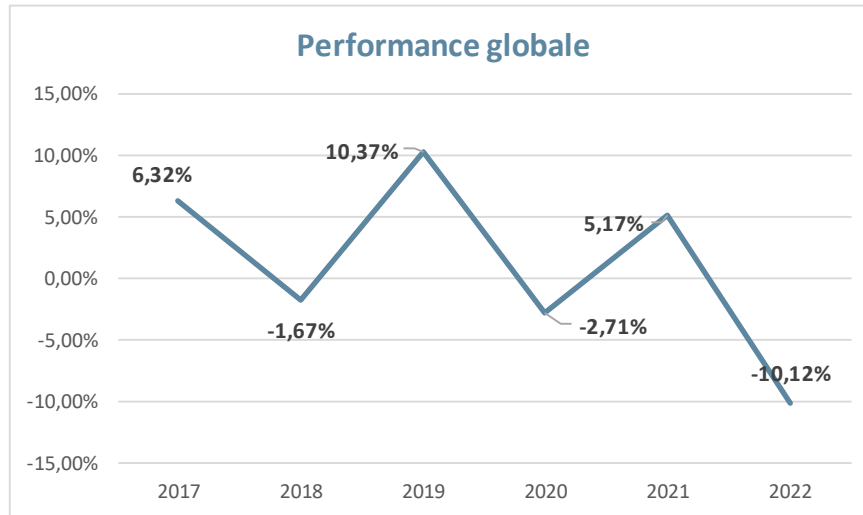
Répartition de l'actif net au 31/12/2022



Performances sur l'exercice et performances passées

Exercice 2022	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Variation des VL Dividendes réinvestis	-10,12%	-10,12%	-10,12%	-10,12%	-10,12%	-10,12%

Exercice	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
2017	6,07%	6,08%	6,08%	7,53%	6,08%	6,08%
2018	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%
2019	10,37%	10,37%	10,37%	10,37%	10,37%	10,37%
2020	-2,71%	-2,71%	-2,71%	-2,71%	-2,71%	-2,71%
2021	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%	5,17%



L'année 2022 a été marquée par de fortes baisses de valeurs sur les marchés financiers et en particulier sur les valeurs des sociétés foncières. Quant à eux, les actifs immobiliers ont baissé de 3,81% à périmètre constant sur l'exercice 2022.

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.

Informations requises par les réglementations SFDR et TAXONOMIE

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.

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 européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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.

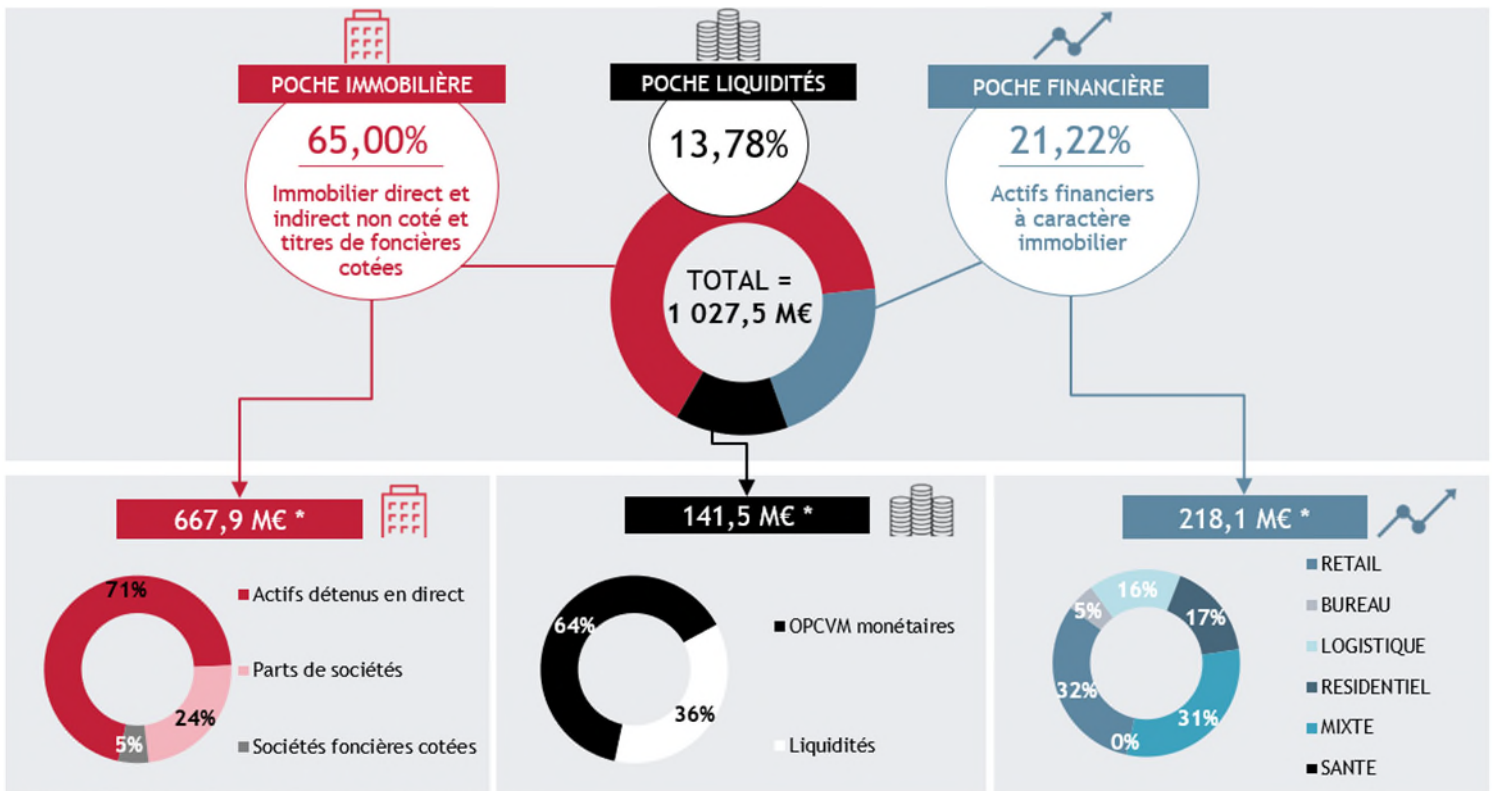
La Société de Gestion publiera le rapport de gestion ESG de la SPPICAV chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

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 2022



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

STRATEGIE D'ENDETTEMENT - EMPRUNT D'ESPECES

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

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

6 PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI

INVESTISSEMENTS FINANCIERS

Sous-performance historique pour le MSCI Real Estate

En 2022, le secteur Immobilier a nettement sous-performé les indices globaux, affecté par les importantes hausses des taux des principales banques centrales. Les actions cotées ont été pénalisées par la substantielle remontée des taux des produits à taux fixe (obligations notamment) alors que les prêts des banques ont certes augmenté mais avec des taux bien inférieurs à ceux affichés par le marché obligataire.

Au total l'indice de référence de la poche le MSCI Immobilier dividende réinvesti a baissé de 38,43 %.

Volatilité de la poche : sur l'année 2022, la volatilité ex-post est à 27,8 %. Elle reste toujours bien inférieure à celle du marché (32,3 %) et cette surperformance est en hausse avec sa moyenne historique avec un écart de 4,44 % en 2022 (et vs un écart de 3,4 % sur 2 ans et de 2,7 % sur 3 ans).

ACTE DE GESTION

Tout au long de l'année, une partie des mouvements ont trouvé leur source dans la volonté de terminer l'année sans moins-values. De ce fait, l'année 2022 a affiché une plus-value nette de 881 K€.

Premier trimestre

Nous avons souhaité être pro-actif sur le segment de la santé à la suite des nouvelles concernant Orpea en sortant les positions dans Icade, Aedifica (deux groupes diversifiés mais présents dans les résidences senior) et Cofinimmo. Les arguments de vente ont reposé sur le risque de réputation et donc la notation ESG, un probable changement de modèle économique des locataires avec une hausse des coûts (embauche de personnel mieux rémunéré) et donc un risque de leur capacité à payer des loyers au niveau actuel et le risque d'une baisse et/ou sous-performance du cours de ces sociétés. Des nouvelles positions ont été bâties dans des titres à large capitalisation, qui ont amélioré leur notation ESG et sont désormais investissables (Swiss Prime Site et Aroundtown) mais également dans des petites capitalisations comme Shurgard, titre défensif.

Second trimestre

Les critères ESG sont revus deux fois par an. L'exercice a eu lieu début mai et cela a conduit à de nombreux mouvements afin de concilier les impératifs suivants :

- Respecter les critères d'exclusion de notre modèle Great et également le critère spécifique des émissions de CO2 ;
- Ne pas générer des moins-values nettes sur les cessions de titres ne répondant plus aux critères ESG

Il résulte de ces éléments que nous avons au mois de mai :

- Allégé des positions gagnantes afin de matérialiser des plus-values et de disposer d'un réservoir suffisant pour compenser les moins-values provenant de la vente de titres ne répondant plus aux critères ESG (Segro, British Land, Carmila et Merlin Properties) ;
- Allégé ou vendu les positions ayant une mauvaise notation ESG (LEG Immobilien, Immoebel et Instone) ;
- Renforcé les lignes ayant une bonne notation ESG : Covivio, Land Securities, Shurgard, Unibail-Westfield, Swiss Prime Site (sur le critère émissions de CO2).

Troisième trimestre

Ce trimestre a été marqué par des mouvements importants largement liés à un mouvement de passif (rachat). Au cours du mois de juillet, il y a eu deux mouvements importants afin de vendre pour 28 M€ minimum d'actions foncières cotées d'ici la fin de l'année. La CNP souhaitait sortir de la poche IDI à la suite des mouvements d'actionnaires CNP/la Banque Postale. Le but était également de ne pas enregistrer de moins-values à la fin du trimestre et à la fin de l'année.

La seule ligne importante (large capitalisation avec une bonne liquidité du titre) enregistrant une plus-value potentielle était Segro. Nous avons réduit significativement la position sur cette valeur pour dégager des liquidités et matérialiser de plus-values. Cependant, Segro est très bien noté en ESG sur le critère KPI1 (émission de CO2) à 0,24. En réduisant substantiellement

cette position nous ne respectons plus ce critère ESG au niveau de la poche. Il a donc fallu vendre également des titres de la société la plus mal notée sur ce critère d'émission de CO2 : il s'agit de LEG Immobilien avec une note de 20,84. A la fin du mois la poche dispose donc d'un montant de cash supérieur aux 28 millions demandés et en ayant réussi à conserver des plus-values nettes.

A noter que la gestion de la poche est plus compliquée avec l'intégration de normes ESG mais l'objectif a été atteint dans des conditions satisfaisantes.

Le mois d'août a ensuite été marqué par des mouvements qui ont concerné trois valeurs afin de renforcer la diversification des risques :

- Renforcement de la position dans Segro de 444bp pour réduire du titre la sous-pondération qui était de 739bp. L'achat du titre Segro a également permis d'améliorer le ratio ESG/ISR émission de CO2 avec un titre bien noté (très faible niveau d'émission) ;
- Achat du titre Sagax, sous-pondéré de 312bp ; société présente dans la logistique/entrepôt/industrie. Il s'agit d'une valeur scandinave chère (forte prime sur ANR) avec comme corolaire un faible rendement de 1%, mais la forte sous-pondération de ce titre nous a coûté en juillet (plus forte sous-performance sur ce titre) lorsque le segment logistique a rebondi.
- Allègement de la position dans Swiss Prime Site de 207bp, avec une position sous-pondérée de 128bp. La valeur a enregistré une forte surperformance depuis le début de l'année tant sur son secteur que sur le marché général. Nous avons ainsi dégagé des liquidités sur un titre en matérialisant une légère moins-value.

Quatrième trimestre

Au cours du trimestre nous avons sensiblement réduit la position dans Swiss Prime Site (SPS) de 407bp, car (a) le titre a surperformé le secteur depuis le début de l'année grâce à son profil défensif (valeur suisse), (b) les moins-values potentielles étaient relativement peu élevées et la cession des titres a matérialisé des moins-values qui ont été compensées par les plus-values accumulées ; (c) ce mouvement a permis de dégager des liquidités que nous avons réemployées. SPS est désormais sous-pondéré de 480bp.

A l'achat, l'essentiel du produit de cession de SPS a été utilisé pour réduire les très importantes sous-pondérations dans Segro (+206bp) et Vonovia (+167bp). Ces deux titres sont désormais sous-pondérés par rapport à l'indice de référence de respectivement 464bp et 635bp.

Nous avons par ailleurs commencé de bâtir une nouvelle ligne dans un titre britannique présent dans le garde-meuble (self storage/garde-meuble) et non présent dans l'indice de référence : Safestore.

7 PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Aucun investissement immobilier n'a eu lieu en 2022.

ARBITRAGE

L'OPCI a cédé en avril 2022 ses parts détenues dans la société civile immobilière Placement Ciloger 7 pour 4,4 M€.

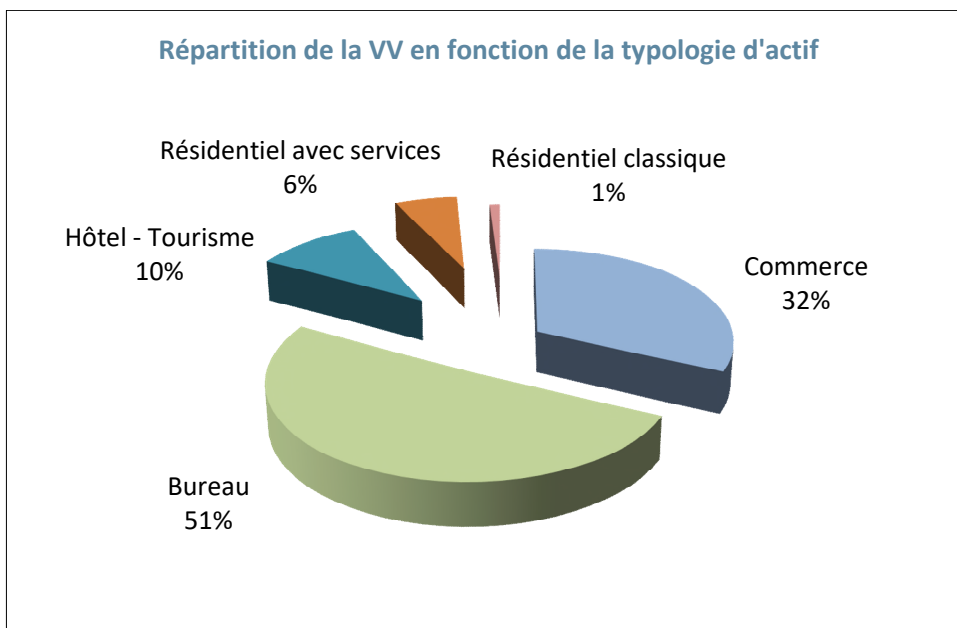
A la date de cession, votre OPCI détenait 5,24 % du capital de la SCI Placement Ciloger 7.

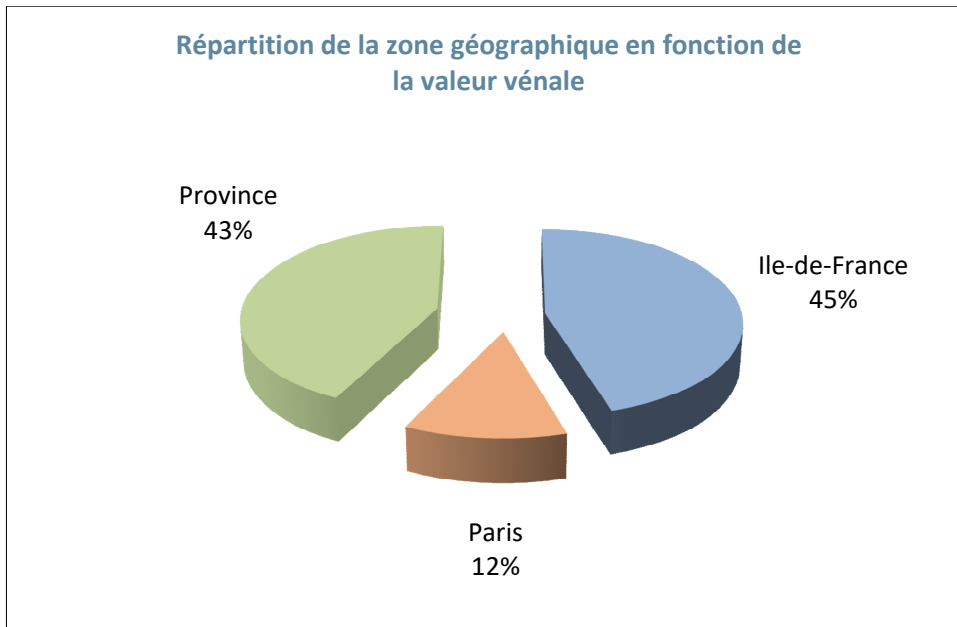
Cette dernière détenait deux biens immobiliers situés en Allemagne ; un actif de bureaux situé à Cologne (surface de 11 500 m² et 214 emplacements de stationnement) et un actif de bureaux situé à Brême (surface de 6 200 m², et 130 emplacements de stationnement).

LIVRAISON

Aucune livraison d'actif n'a eu lieu en 2022.

PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT





Au 31 décembre 2022, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR détient 42 immeubles en direct (75 % de la valeur vénale) et 4 immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 25 % de la valeur vénale).

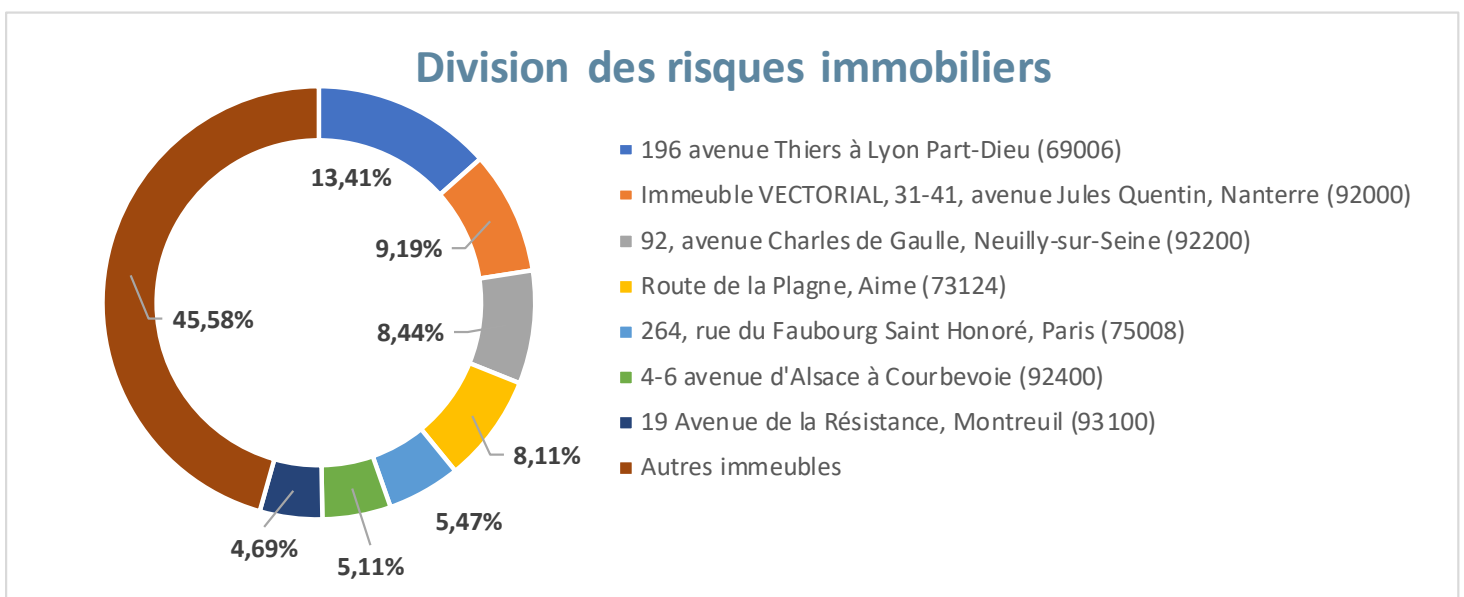
Ainsi, IMMO DIVERSIFICATION ISR détient une participation à hauteur de :

- 24,17 % dans la SCI « Tour Prisma » comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 21,99 % dans la SCI « Placement Ciloger 6 » comprenant des commerces Monoprix ;
- 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 :

- 49 actifs sur 56 représentent 45,6 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 7 actifs représentent chacun plus de 4,5 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 1 actif représente plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine.



8 GESTION DES ACTIFS

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

L'été 2022 post Covid en Europe, marqué par des phénomènes climatiques multiples, a confirmé la réalité du changement climatique. Entre-temps, le conflit en Ukraine, l'inflation galopante et un ralentissement économique marqué continuent d'assombrir les perspectives à court / moyen terme.

Dans ce contexte, les banques centrales ont relevé leurs taux directeurs à partir de fin 2021, conduisant à une remontée des autres taux, mettant fin à la longue période de taux bas.

Davantage de sélectivité sera requise pour l'investissement en immobilier afin de conserver l'attractivité de rendement du secteur. Néanmoins, les fondamentaux restent sains sur le marché immobilier avec un taux de vacance toujours contraint poussant les valeurs locatives à la hausse dans les secteurs géographiques les plus tendus et recherchés. La diversification, géographique et sectorielle, reste un moyen d'équilibrer la recherche de rendement et la sécurisation du portefeuille.

L'immobilier reste une valeur refuge en temps d'incertitudes, témoin la collecte record des SCPI en 2022.

Le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisse de prix et de hausse des taux de rendement ont cependant grippé la dynamique du marché immobilier en France à partir du 2ème semestre 2022.

En France, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 milliards investis. La logistique reste attractive (18% des volumes), le second marché derrière les bureaux (51%). Les montants investis en commerce ont augmenté de 76% par rapport à 2021, témoin d'un regain d'intérêt pour cette typologie, et représentent 15% des volumes investis en 2022, légèrement en dessous du résidentiel (16%) qui conserve son attrait auprès des investisseurs post-pandémie.

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.

2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Tout au long de l'année 2022, marquée notamment par la guerre en Ukraine 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 29,2 M€, en diminution de 810 K€ par rapport à l'exercice précédent (-2,7 %).

Concernant les immeubles détenus en direct, les loyers facturés ont progressé de 3,49%.

Les produits des SCI détenues se sont dépréciés de 23,49%. A noter par ailleurs, que l'OPCI Immo Diversification ISR a cédé, fin avril 2022, la totalité de ses parts de la SCI PLACEMENT CILOGER 7.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) pour les actifs détenus directement présente une baisse annuelle de -2,77 % qui est relative aux actifs de bureaux (-11,77 %).

Parallèlement, le patrimoine immobilier détenu indirectement s'élève à 157 M€, en baisse de 9,2 % sur l'exercice 2022, en partie suite à la cession de la participation dans la SCI PC7.

A périmètre constant, la variation est de -6,8 %. Cette dernière s'explique par l'actif Tour Prisma à la Défense avec la prise

en compte d'un renouvellement à la baisse, une décompression de taux et des conditions locatives défavorables sur ce marché. Enfin, l'immeuble de bureaux détenu par la SAS QM Thiers à Lyon a été concerné par une hausse de son taux de rendement, à l'origine d'une baisse de sa valorisation.

Au 31 décembre 2022, l'ensemble des valeurs d'expertises hors droits et des ANR des filiales détenues est inférieur de -2,81% à leur prix de revient.

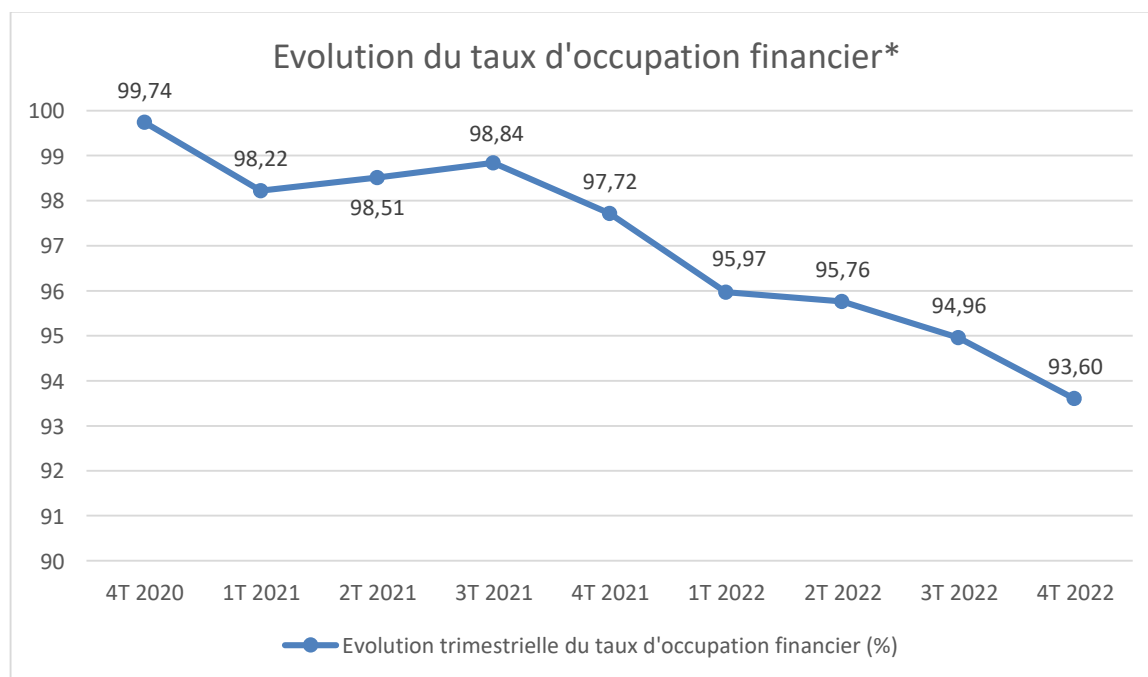
	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Variation (%)
Taux d'occupation financier moyen annuel :	95,07 %	98,32 %***	-3,31 %
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	23,9 M€	23,1 M€	+3,49 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	474 132 000 €	487 634 000 €	-2,77 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ** :	630 898 182 €	660 238 874 €	-4,44 %

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

***Taux d'occupation financier recalculé selon les modalités de calcul et de publication de l'ASPIM

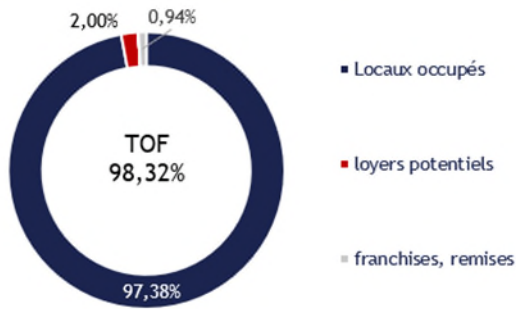
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

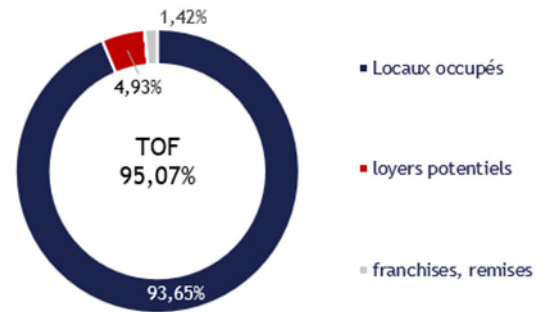


*TOF ASPIM

Décomposition du TOF de l'année 2021

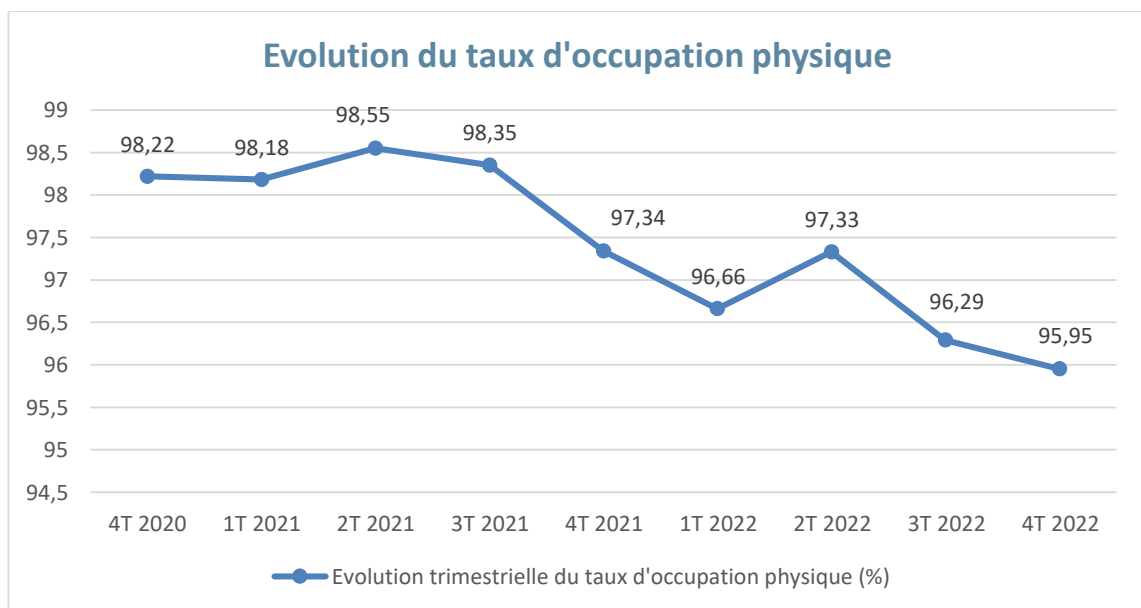


Décomposition du TOF de l'année 2022



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

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



PRINCIPAUX MOUVEMENTS LOCATIFS

Locations en 2022			
Immeuble (Adresse & surface Immeuble)	Typologie	Locataire (ACTIVITÉ)	Surface impactée
La Chocolaterie 79-83, rue Baudin Levallois-Perret (92300) (3.147m ² en QP 50%)	Bureau	BIOGROUP (Biologie médicale)	1 104 m ²
La Chocolaterie 79-83, rue Baudin Levallois-Perret (92300) (3.147m ² en QP 50%)	Bureau	IVIDATA (Conseil en Big Data)	349 m ²
264, rue du Faubourg Saint-Honoré (75008) (2.507 m ²)	Bureau	CAPITAL GUIDANCE (Private Equity)	260 m ²
264, rue du Faubourg Saint-Honoré (75008) (2.507 m ²)	Bureau	UPGRADE (Conseil Design et Produit)	190 m ²

Surfaces libérées en 2022				
Immeuble (Adresse & surface Immeuble)	Typologie	Ancien locataire (ACTIVITÉ)	Surface impactée	Date libération
16, Faubourg Montmartre Paris (75009) (1.846 m ²)	Bureau	PANDORA (Bijouterie)	886 m ²	31/07/2022
264, rue du Faubourg Saint-Honoré (75008) (2.507 m ²)	Bureau	HAPPENINGCO (Services)	455 m ²	28/02/2022
Tour Prisma 4-6, avenue d'Alsace Courbevoie (92400) (5.604 m ² en QP 24%)	Bureau	LOTS LIBEREES (Fidal)	512 m ²	30/09/2022

Renouvellements actés en 2022

Immeuble (Adresse & surface Immeuble)	Typologie	Locataire (Activité)	Surface impactée
Tour Prisma 4-6, avenue d'Alsace Courbevoie (92400) (5.604 m ² en QP 24%)	Bureau	FIDAL (Cabinet d'avocats)	3 665 m ²
Tour Prisma 4-6, avenue d'Alsace Courbevoie (92400) (5.604 m ² en QP 24%)	Bureau	POLYCOM (Logiciels et communications)	256 m ²

Principales surfaces vacantes au 31/12/2022

Immeuble (Adresse & surface Immeuble)	Typologie	Ancien locataire	Surface	Date libération
Tour Prisma 4-6, avenue d'Alsace Courbevoie (92400) (5.604 m ² en QP 24%)	Bureau	Ex lots Fidal Lagardère UNIT 4	2 195 m ²	30/09/2022 30/11/2021 30/11/2019
380, avenue Archimède Aix-en-Provence (13100) (11.560m ²)	Bureau	Multiple locataires et historique	1 711 m ²	vacance NR
16, Faubourg Montmartre Paris (75009) (1.846 m ²)	Bureau	PANDORA (Bijouterie)	886 m ²	31/07/2022

La surface totale gérée en 2022 a baissé de 0,63 %, passant de 145 884 m² à 144 959 m² par rapport à 2021.

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde négatif de 1 953 m² entre les libérations (5 247 m²), et les relocations (3 293 m²).

Sur l'exercice, 17 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 5 247 m² pour un total en loyer sortant de 1,8 M€.

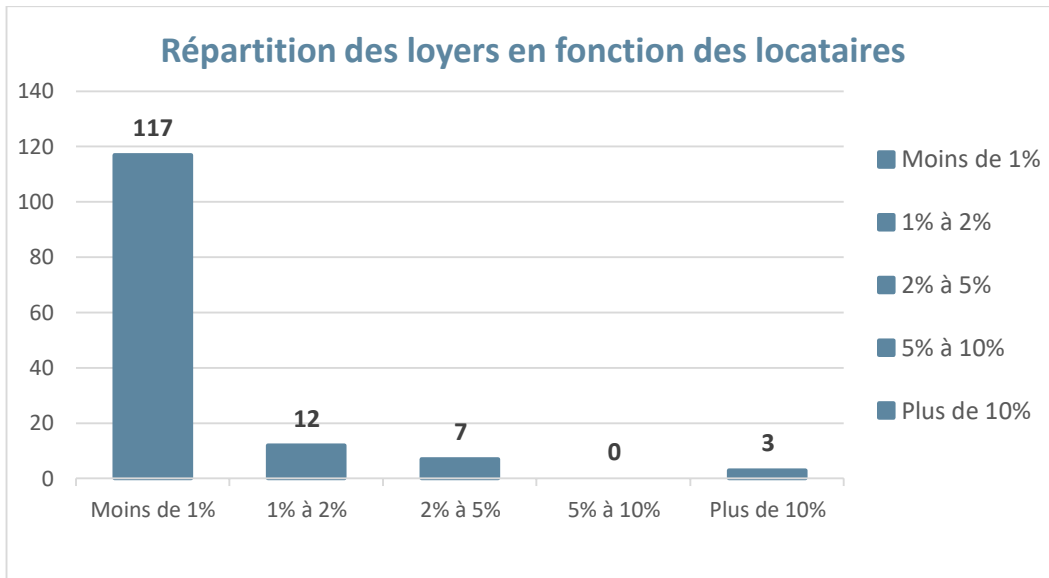
Parallèlement, 10 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 3 293 m² pour un total de loyers en année pleine de 1 M€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 5 867 m², en hausse de 51 % (+ 1 980 m²) par rapport à l'année précédente. Elles représentent une valeur locative de marché de 2 M€ contre 1,2 M€ en 2021.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

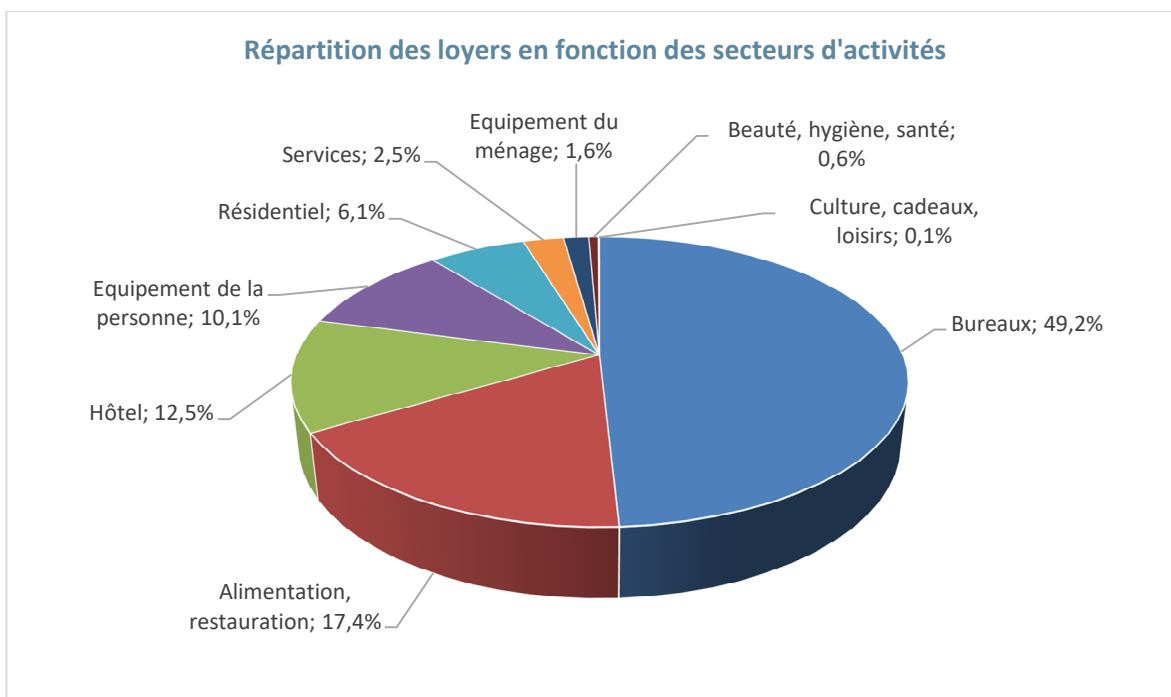
Au 31 décembre 2022, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR compte 139 baux (contre 151 en 2021).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 117 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 5 locataires les plus importants représentent globalement 41 % des loyers.



Au 31 décembre 2022 :

- 9 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 70 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025 ;
- 21 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2034.



TRAVAUX

Au cours de l'exercice 2022, 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 214 K€ en 2022 contre 336 K€ en 2021.

IMPAYES / CONTENTIEUX

L'exercice 2022 constate une reprise de provision pour créances douteuses nette de 1,8 M€.

TAUX D'INCIDENCE CONTENTIEUX DES ACTIFS DETENUS PAR L'OPCI EN DIRECT	=	7,64 % (impact favorable pour l'OPCI)
---	---	---

Au 31 décembre 2021, le taux d'incidence contentieux était de 5,45 % (impact défavorable pour l'OPCI).

Le taux d'encaissement 2022 s'élève à 113,14 %.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PARTICIPATIONS DETENUES

	SCI TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PIZAY
Année d'acquisition	2018	2018	2015 & 2018	2017
Pourcentage de détention	24,17 %	100,00 %	21,99 %	12,35 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Monoprix	Lyon
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Parkings
Valeur d'acquisition hors frais	51 493 270	86 170 238	33 314 718	692 677
Valeur d'acquisition droits inclus QP SCI	53 774 306	89 622 453	35 746 281	746 306
Actif net réévalué	32 742 307	86 127 755	39 417 653	700 082

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 9,5 M€, dont 7,7 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 2022.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 141 545 944,39 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 2022 est de 13,78 %. 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 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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'application de la directive MIF2 PAR AEW

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

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES D'AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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 22% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 58% de l'actif net. On estime environ à 9 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

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

L'OPCI Immo Diversification investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est dynamique, dans ce contexte les délais peuvent être allongés. Le risque de liquidité est maîtrisé compte tenu d'une collecte majoritairement réalisée via des assureurs souscrivant une collecte nette (rachats compris). La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux investisseurs (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

CALCUL DU RISQUE GLOBAL

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

INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

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

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

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

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

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population 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 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs :

5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 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 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 €
- Autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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

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	=	85,50 %
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

Le siège social de la SPPICAV a été transféré au 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, à compter du 9 novembre 2022, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale prévue le 12 mai 2023.

- 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 »

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

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

Oui

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

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

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

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

Non

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **21,4 %** d'investissements durables

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

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

ayant un objectif social

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



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

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

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 est en cours de définition pour ces actifs et sera intégré au plan de travaux des immeubles, 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 :**

- o **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 » n'a pas évolué durant l'année 2022.

- o **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 2022.

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

* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 90% des actifs du fonds en valeur.

** Périmètre couvert : acquisitions de l'année 2022

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 31/12/2022, tous les émetteurs ayant obtenus une note GREaT supérieure à 6.38 ou figurant parmi les listes d'exclusions ont été exclus de l'univers d'investissement. Ainsi, 20% de l'univers d'analyse était exclu à l'investissement à cette date.</p> <p>Dans le référentiel de notation GREaT, 1 est la meilleure note et 10 la plus mauvaise</p>
Indicateurs Clés de Performance	<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"> - Empreinte carbone Scope 1 et 2 : Mesure les émissions de CO2 attribuables aux investissements du fonds. Cet indicateur est exprimé en tCO2 par millions d'euros investis et couvre les émissions de scope 1 et 2. - 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 31/12/2022 est le suivant :</p>

	Indicateur	Score de la poche	Score cible (score de l'univers d'analyse)
	Empreinte carbone (Scope 1+2)	3.74 Tco2	4.2 Tco2
	Droits humains	50%	31.9%
Investissements dans des activités durables sur le plan environnemental ou social	<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 31/12/2022, le produit financier était investi à hauteur de 90% de son actif net dans des titres durables selon la méthodologie définie par la Société de Gestion décrite à la section "Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?" ci-dessous.</p>		

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une description plus complète des seuils appliqués pour chaque critère est disponible sur le site internet 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 **90%** de son actif net au 31/12/2022.

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

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

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

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

Des notes limites ou des critères de disqualification sont définis pour chaque élément mentionné ci-dessus. Une description détaillée des seuils appliqués pour chaque critère est disponible sur le site internet de la

Société de Gestion, disponible ici : <https://www.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>

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

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



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

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Durant l'année 2022, 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 2022.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » joint au rapport annuel du fonds.

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 la poche foncières cotées, les indicateur PAI ne sont pas disponibles au titre de 2022.

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>



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

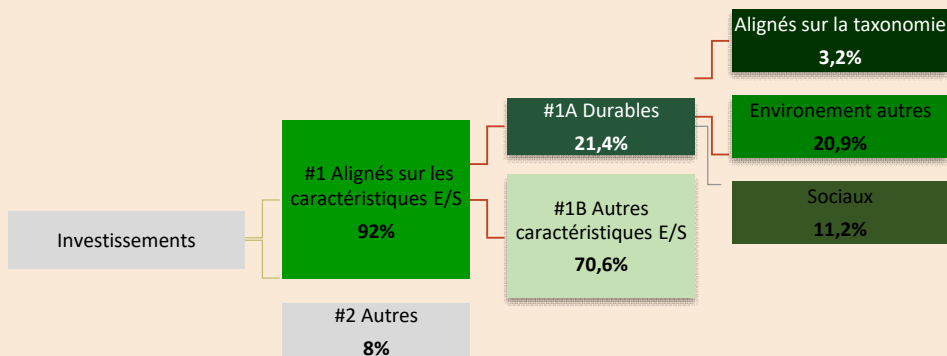
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 2022

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Lyon - Thiers Lafayette	Bureau	13,4%	France
Nanterre - Vectorial	Bureau	9,2%	France
Neuilly-sur-Seine - 92 CDG	Bureau	8,4%	France
Aime - La Plagne	Hotel	8,1%	France
Paris 08 - 264 FSH	Bureau	5,5%	France
Courbevoie La Défense - Tour	Bureau	5,1%	France
Montreuil - Résistance	Commerce	4,7%	France
Paris 09 - 16 Fbg Montmartre	Commerce	4,1%	France
Massy - Hélios	Bureau	3,7%	France
Levallois-Perret - La Chocolaterie	Bureau	3,6%	France
Aix-en-Provence - La Duranne	Bureau	3,5%	France
Vincennes - 6 Pierre Brossolette	Résidentiel	3,1%	France
Sannois - 17 Lieutenant Kaiser	Résidentiel	2,8%	France
Lyon - Arbre Sec	Bureau	1,9%	France
Cannes - 79 Rue d'Antibes	Commerce	1,8%	France



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

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



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

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

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

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

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 part des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de **92%**.

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 : **21,4%**
- 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 : **70,6 %**

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

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière (65%) : immobilier direct et indirect non coté et foncières cotées.
- Poche financière (21%) : actions et produits de taux
- Poche liquidités (14%) : liquidités et OPCVM monétaires



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

Au 31/12/2022, le produit financier a réalisé **3,2%** d'investissements durables alignés sur la Taxinomie de l'UE. Ces investissements concernent 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 conformes à la taxinomie de l'UE³ ?

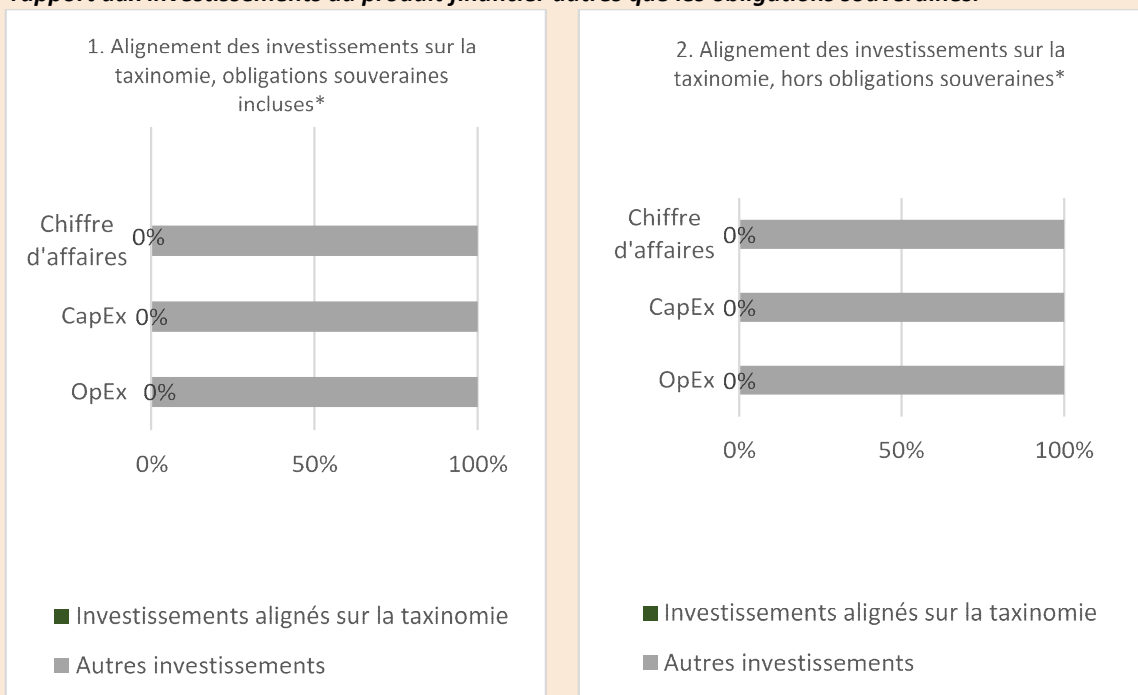
- Oui :
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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



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

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.

Pour la poche foncières cotées : La Société de Gestion n'a pas été en mesure de calculer ou d'estimer l'alignement avec la Taxinomie de l'UE des investissements dans les obligations souveraines car elle n'a pas été en mesure de rassembler les données nécessaires pour les analyses.

La Société de Gestion n'a pas été en mesure de calculer ou d'estimer l'alignement avec la Taxinomie des dépenses de CapEx et d'OpEx des entreprises investies par le Produit Financier. La Société s'engage à fournir ses meilleurs efforts pour produire ses indicateurs pour le prochain exercice.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le pourcentage d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignés sur la taxinomie de l'UE était de **20,9%** au 31/12/2022.

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 part d'investissements durables sur le plan social ?

Le pourcentage d'investissements durables ayant un objectif social était de **11,2%** au 31/12/2022.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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 respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

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

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

Pour la poche foncières cotées :

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

Non applicable pour l'ensemble des poches.

En quoi l'indice de référence différerait-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 indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité

Tableau 1

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

Fonds : OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR - LEI : 969500JK1FDB8CBVN39

<p>Résumé</p> <p>L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.</p> <p>La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.</p> <p>Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'efficacité énergétique, - les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles, - la biodiversité (artificialisation des sols). <p>Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.</p> <p>Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.</p> <p>Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité <i>[Informations prévues à l'article 7, au format indiqué ci-dessous]</i></p> <p>Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg</p>
--

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%	Non applicable	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	NC
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	99,9%	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant ce qui explique ce taux.	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1000m ² un objectif d'économie d'énergie de 40% à 2030 est fixé.

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

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

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :
 Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

[Informations prévues par l'article 7]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Non applicable.

Tableau 2
Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers						
Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu			
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers				
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers				
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers				
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu			
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu			
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu			
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	93%	Non applicable		

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

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

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

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

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

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Art 5 Coopération avec les parties prenantes

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

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

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

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs.

La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretiens intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

Art 7 et 8 Conservation et surveillance

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

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

Art 12 Recherche et formation

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

Art 13 Education et sensibilisation

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

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

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

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

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

b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet

de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

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

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

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

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

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

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

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont priorisés selon :

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

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

Catégorie	Risque	Caractères					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

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

Cf. tableau ci-dessus.

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

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

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

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

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

Les budgets ESG au titre de l'année 2022 s'élèvent à 196 188€, comprenant le coût des plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labélisation ISR du fonds.

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

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

Critères méthodologiques :

a) Qualité des données utilisées

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

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

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

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

b) Risques liés au changement climatique

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

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

c) Risques liés à la biodiversité

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

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

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

Pour les actifs existants, notre grille ESG contient une rubrique biodiversité qui permet d'évaluer la quantité, qualité, les modes de gestion de la biodiversité et d'améliorer ces critères tant sur les parties communes que sur les parties privatives.

En ce qui concerne la chaîne de valeur, notre action en faveur de la biodiversité s'étend, à l'aide de la grille ESG, aux locataires et aux sociétés en charge du jardinage dans le cas où elles relèvent d'AEW.

12 ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX

INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration était constitué des 4 membres suivants au 31 décembre 2022 :

- Madame Minna MERILAINEN ; -
- CNP ASSURANCES, représentée par Madame Claire SOULAIRAC-MATTERA ;
- BPCE, représentée par Madame Isaure d'AINVAL ;
- LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Philippe LABARBE ;

INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

Mandats de Madame Minna MERILAINEN au cours de l'exercice 2022

Société	Type	Fonction	Représente
IMMO DIVERSIFICATION ISR	SPPICAV	Président et Administrateur	
FARMORIC	SPPICAV	Représentant permanent, Conseil de surveillance	US REAL ESTATE 270
HOLDIPIERRE	SPPICAV	Représentant permanent, Comité de consultation	CNP Retraite
LAMARTINE	SCI	Membre du Conseil Stratégique	

Mandats de Madame Claire SOULAIRAC-MATTERA au cours de l'exercice 2022

N/A

Mandats de Monsieur Philippe LABARBE au cours de l'exercice 2022

Société	Type	Fonction/Mandat
IMMO DIVERSIFICATION ISR	SPPICAV	Représentant LBP, 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
LBPAM ISR Profil 50	SICAV	Représentant permanent LBP, administrateur
LBPAM ISR Actions Europe Monde	SICAV	Représentant permanent LBP, administrateur
LBPAM ISR Actions 80	SICAV	Représentant permanent LBP, administrateur
LBPAM ISR Profil 15	SICAV	Représentant permanent LBP, administrateur

Mandats de Madame ISAURE D'AINVAL au cours de l'exercice 2022

Société	Type	Fonction
IMMO DIVERSIFICATION ISR	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

13 EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES

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 2022 ressort à 32 307 986,74 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 31 444 159,25 € sur l'exercice clos au 31 décembre 2022, soit :

- 1 411 801,87 € pour les parts A ;
- 23 035 929,22 € pour les parts B ;
- 176 939,85 € pour les parts C ;
- 4 958 312,81 € pour les parts D ;
- 1 458 282,19 € pour les parts E ;
- 402 893,31 € pour les parts F ;

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 30,28 € pour les parts A, de 152,50 € pour les parts B, de 30,75 € pour les parts C, de 141,23 € pour les parts D, de 307,73 € pour les parts E et de 140,28 € pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos au titre des résultats nets, soit 338 481,91 €.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :
Aux comptes de report du résultat net : 338 481,91 €

Et un résultat sur cessions d'actifs de 863 827,49 € soit :

- 38 784,05 € pour les parts A ;
- 632 838,72 € pour les parts B ;
- 4 860,76 € pour les parts C ;
- 136 214,12 € pour les parts D ;
- 40 061,67 € pour les parts E ;
- 11 068,17 € 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 26 416 388,00 €.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :
Aux comptes de report des plus-values nettes : 26 416 388,00 €

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 que le Conseil d'administration de l'OPCI a approuvé le 6 mars 2023 début 2023 les projets de cession de deux actifs de l'OPCI (la quote-part d'indivision de l'immeuble « La Chocolaterie » et la participation détenue dans la SCI PC6) au profit d'un autre véhicule géré par la Société de gestion AEW, la SCPI Atout Pierre Diversification, et constituent par conséquent des conventions réglementées au sens de l'article L. 225-38 du code de commerce.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2022	31/12/2021
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	885 923 009	1 055 475 641
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	474 132 000	487 634 000
Contrats de crédit-bail	0	0
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	72 860 081	83 488 725
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	86 127 755	91 315 634
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	252 801 411	393 035 520
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	90 284 066	90 262 438
Dépôts	0	0
Actions et valeurs assimilées	0	0
Obligations et valeurs assimilées	0	0
Titres de créances	0	0
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	90 284 066	90 262 438
Opérations temporaires sur titres	0	0
Contrats financiers	0	0
Opérations de change à terme de devises	0	0
Créances locataires	3 660 754	3 095 508
Autres créances	22 029 223	18 427 640
Dépôts à vue	56 427 103	42 904 333
	0	0
Total de l'actif	1 058 324 155	1 210 165 560

(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 2022 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres (= actif net)	1 027 467 191	1 182 432 745
Capital	995 956 144	1 151 268 409
Report des plus-values nettes ⁽²⁾	25 552 561	3 019 006
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	0	0
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	32 307 987	49 237 345
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	-26 349 500	-21 092 015
Provisions	75 135	32 666
Instruments financiers	0	0
Opérations de cessions	0	0
Opérations temporaires sur titres	0	0
Contrats financiers	0	0
Dettes	30 781 829	27 700 149
Dettes envers les établissements de crédit	419 609	1
Autres emprunts	0	0
Opérations de change à terme de devises	0	0
Dépôts de garantie reçus	2 311 318	2 191 748
Autres dettes d'exploitation	28 050 903	25 508 401
Total du passif	1 058 324 155	1 210 165 560

(2) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS

	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	29 358 679	26 280 481
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	19 312 146	16 890 610
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	182 540	2
Total I	48 853 365	43 171 092
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	4 510 659	5 468 171
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	4 510 659	5 468 171
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	44 342 706	37 702 922
Produits sur opérations financières	0	0
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	124 595	0
Autres produits financiers	0	158
Total III	124 595	158
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	140 824	239 557
Autres charges financières	0	0
Total IV	140 824	239 557
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-16 229	-239 399
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	12 587 360	12 988 905
Autres charges (VII)	153 625	2
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	31 585 492	24 474 617
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	12 655 653	31 747 366
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Total VIII	12 655 653	31 747 366
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	11 774 925	7 266 214
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	11 661	0
Total IX	11 786 586	7 266 214
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	869 067	24 481 152
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	32 454 560	48 955 768
Comptes de Régularisation (X)	-146 573	281 577
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	32 307 987	49 237 345

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 OPCV, 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'OPCV 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'OPCV et les commissions acquises à l'OPCV.

a) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCV :

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCV reviennent au réseau distributeur et à la société de gestion.

b) Les commissions acquises à l'OPCV :

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées 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 2022, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 1 690 980,48 €.

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 2022, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 75 135 €.

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2022	31/12/2021
Actif net en début d'exercice	+	1 182 432 745	1 142 198 598
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	19 005 293	30 719 480
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	21 706 402	20 093 697
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	0
Différences de change	+ /-	-20 359	37 143
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-152 860 072	9 787 392
Différence d'estimation exercice N :	-	152 391 460	0
Différence d'estimation exercice N-1 :	-	468 612	0
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ /-	52 058	-471 544
Différence d'estimation exercice N :	-	1 248 842	0
Différence d'estimation exercice N-1 :		1 300 899	0
Distribution de l'exercice précédent *1	-	5 414 855	7 724 610
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ /-	32 454 560	48 955 768
Acomptes versés au cours de l'exercice :		0	0
sur résultat net *1	-	26 475 777	20 975 786
sur cessions d'actifs *1	-	0	0
Autres éléments	+ /-	0	0
Actif net en fin d'exercice	=	1 027 467 191	1 182 432 745

Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 2 921 039,31 € 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 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais d'acquisition
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	487 634 000	-	-	-13 502 000	474 132 000	-
Constructions sur soi d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	487 634 000	-	-	-13 502 000	474 132 000	-
Total frais inclus						

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

Secteur d'activité		31/12/2022	31/12/2021
Bureaux, dont			
	Paris		
	Ile de France	103 967 000	120 314 000
	Province	22 050 000	22 520 000
	Etranger		
Commerces, dont			
	Paris	15 380 000	15 720 000
	Ile de France	39 125 000	39 680 000
	Province	69 310 000	67 440 000
	Etranger		
Mixtes, dont			
	Paris	60 150 000	58 820 000
	Ile de France	53 250 000	53 360 000
	Province	12 100 000	12 050 000
	Etranger		
Hôtels et Résidences Services, dont			
	Paris		
	Ile de France	47 650 000	47 820 000
	Province	51 150 000	49 910 000
	Etranger		
Total		474 132 000	487 634 000

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 31/12/2022	Variation Valorisation HD/Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2021	Variation Valorisation HD 2022/2021 à périmètre constant
48, rue de la Chaussée d'Antin Paris (75009)	C	16/06/2009	6 585 298	7 250 000	10,09%	7 390 000	-1,89%
3, rue des églises Nancy (54000)	C	29/03/2011	1 315 466	1 500 000	14,03%	1 560 000	-3,85%
Rue Saint Aubin Angers (49000)	C	24/05/2011	697 479	820 000	17,57%	860 000	-4,65%
30, Esplanade Léon Grosse Aix les Bains (73100)	C	07/06/2012	854 313	775 000	-9,28%	480 000	61,46%
79, rue d'Antibes Cannes (06400)	C	16/06/2009	7 743 065	11 150 000	44,00%	11 380 000	-2,02%
31 bis, cours Emile Zola Villeurbanne (69100)	C	30/12/2010	7 174 030	8 550 000	19,18%	7 990 000	7,01%
72-74, rue Denis Papin Blois (41000)	C	24/05/2011	824 441	330 000	-59,97%	600 000	-45,00%
3, place Arles Dufour Oullins (69600)	C	15/11/2011	575 700	635 000	10,30%	600 000	5,83%
10, rue Ferdinand Duval Paris (75004)	C	29/12/2011	580 045	1 150 000	98,26%	1 180 000	-2,54%
65, quai de la Gare Paris (75013)	C	07/06/2012	2 294 922	2 800 000	22,01%	2 900 000	-3,45%
35-53, rue Paul Hochart L'Hay-les-Roses (94550)	C	11/06/2012	2 617 028	3 260 000	24,57%	3 240 000	0,62%
54, rue Notre-Dame-de-Lorette Paris (75009)	C	14/01/2013	462 491	630 000	36,22%	630 000	0,00%
79-83, rue Baudin Levallois-Perret (92300)	B	16/12/2014	22 421 045	22 825 000	1,80%	26 610 000	-14,22%
47, rue Porte Dijeaux Bordeaux (33000)	C	30/03/2015	3 517 865	3 500 000	-0,51%	3 450 000	1,45%
145, avenue Malakoff Paris (75016)	C	28/07/2015	2 955 261	3 550 000	20,12%	3 620 000	-1,93%
16, rue du Faubourg Montmartre Paris (75009)	M	31/07/2015	17 380 975	25 650 000	47,58%	24 980 000	2,68%
2, rue Georges Méliès ZA Taubenhof Haguenau (67500)	C	10/11/2015	4 581 232	4 850 000	5,87%	4 620 000	4,98%
Lieudit "Les Chaumes des Treilles" Saint-Doulchard (18230)	C	10/11/2015	10 109 063	10 700 000	5,85%	10 230 000	4,59%
Lieudit "Ferraudière" Carcassonne (11000)	C	10/11/2015	6 032 702	6 340 000	5,09%	6 330 000	0,16%
96, rue des Pêcheurs d'Island Rochefort (17300)	C	10/11/2015	5 887 701	6 690 000	13,63%	6 200 000	7,90%
Allée Alexandre Baurens Auch (32000)	C	10/11/2015	4 216 585	4 800 000	13,84%	4 580 000	4,80%
7 à 13, chemin de Cognac Tarbes (65000)	C	10/11/2015	7 581 924	7 800 000	2,88%	7 730 000	0,91%
Immeuble VECTORIAL 31-41, avenue Jules Quentin Nanterre (92000)	B	28/09/2016	71 688 711	58 000 000	-19,09%	67 778 000	-14,43%
16, rue de Paris Saint-Germain-en-Laye (78100)	C	30/09/2016	2 115 161	2 050 000	-3,08%	1 970 000	4,06%
14-16, rue du Général Leclerc Issy-les-Moulineaux (92130)	C	30/09/2016	436 874	450 000	3,00%	400 000	12,50%
7, place Henri BARBUSSE Levallois Perret (92300)	C	30/09/2016	732 851	770 000	5,07%	780 000	-1,28%
1-3, place de l'Aunette Bailly-Romainvilliers (77700)	C	30/09/2016	620 701	440 000	-29,11%	270 000	62,96%
26, avenue de Paris Chatillon (92320)	C	30/09/2016	737 655	690 000	-6,46%	660 000	4,55%
28, avenue de la République Sartrouville (78500)	C	30/09/2016	1 838 270	1 430 000	-22,21%	1 380 000	3,62%
1, rue du Commandant Brasseur Aulnay-sous-Bois (93600)	C	30/09/2016	105 377	110 000	4,39%	110 000	0,00%
54, avenue Carnot Conflans-Sainte-Honorine (78700)	C	05/01/2017	359 193	325 000	-9,52%	300 000	8,33%
380, avenue Archimède Aix En Provence (13100)	B	17/01/2017	24 080 923	22 050 000	-8,43%	22 520 000	-2,09%
3, rue de l'Arbre Sec Lyon (69001)	M	02/02/2017	10 982 310	12 100 000	10,18%	12 050 000	0,41%
Boulevard Beaumarchais ZAC du Luth Gernevilliers (92230)	H	29/03/2017	9 939 185	10 100 000	1,62%	10 310 000	-2,04%
101-105, route de Pertuis Cavailon (84300)	C	30/03/2017	865 488	870 000	0,52%	830 000	4,82%
264, rue du Faubourg Saint Honoré Paris (75008)	M	31/05/2017	29 344 556	34 500 000	17,57%	33 840 000	1,95%
6, avenue Pierre Brossolette Vincennes (94300)	RS	21/12/2017	19 679 143	19 700 000	0,11%	19 600 000	0,51%
92, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine (92200)	M	27/12/2017	45 950 825	53 250 000	15,88%	53 360 000	-0,21%
17-19, rue du Lieutenant Georges Keiser Sannois (95110)	RS	18/05/2018	17 605 810	17 850 000	1,39%	17 910 000	-0,34%
Route de la Plagne Aime (73124)	H	31/07/2019	53 856 995	51 150 000	-5,03%	49 910 000	2,48%
25 Avenue Carnot Massy (91300)	B	18/12/2019	29 153 889	23 142 000	-20,62%	25 926 000	-10,74%
19 Avenue de la Résistance Montreuil (93100)	C	29/05/2020	32 688 548	29 600 000	-9,45%	30 570 000	-3,17%
Total patrimoine			469 191 095	474 132 000	1,05%	487 634 000	-2,77%

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

	31/12/2021	Reclassement	Cessions	Acquisitions y compris frais	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Frais d'acquisition
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	83 488 725	-	4 543 397	-	-6 085 247	72 860 081	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	91 315 634	-	-	-	-5 187 879	86 127 755	-
Total	174 804 359	-	4 543 397	-	-11 273 126	158 987 836	-
Total frais inclus							

Tableau des filiales et participations

	SCI TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PIZAY
Année d'acquisition	2018	2018	2015 & 2018	2017
Pourcentage de détention	24,17 %	100,00 %	21,99 %	12,35 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Monoprix	Lyon
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Commerces	Parkings
Valeur d'acquisition hors frais	51 493 270	86 170 238	33 314 718	692 677
Valeur d'acquisition droits inclus QP SCI	53 774 306	89 622 454	35 746 281	746 306
Actif net réévalué	32 742 307	86 127 755	39 417 653	700 082

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

Secteur d'activité	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux, dont		
<i>Ile de France</i>	32 742 349	39 170 908
<i>Province</i>	86 827 837	92 005 716
<i>Allemagne</i>	0	4 456 684
Commerces, dont		
<i>Ile de France et province, Paris</i>	39 417 651	39 171 051
Total	158 987 836	174 804 359

CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022
	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Désignation des valeurs	pays	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				252 801 410,81	24,60%
Pays Emetteur : France				110 550 273	10,76%
ALTAREA	FRANCE	EUR	35 408	4 468 490	0,43%
COVIVIO SA	FRANCE	EUR	284 190	15 758 336	1,53%
KLEPIERRE	FRANCE	EUR	1 365 000	29 388 450	2,86%
KAUFMAN & BROAD SA	FRANCE	EUR	198 518	5 449 319	0,53%
GECINA NOMINATIVE	FRANCE	EUR	160 000	15 224 000	1,48%
NEXITY	FRANCE	EUR	194 500	5 068 670	0,49%
MERCIALYS	FRANCE	EUR	678 700	6 630 899	0,65%
CARMILA	FRANCE	EUR	497 000	6 629 980	0,65%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	FRANCE	EUR	451 000	21 932 130	2,13%
Pays Emetteur : Allemagne				37 876 054	3,69%
VONOVIA SE	ALLEMAGNE	EUR	1 648 215	36 293 694	3,53%
LEG IMMOBILIEN AG	ALLEMAGNE	EUR	26 000	1 582 360	0,15%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				64 269 912	6,26%
BRITISH LAND CO ORD	ROYAUME UNI	GBP	2 465 000	10 976 855	1,07%
DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	ROYAUME UNI	GBP	108 500	2 895 779	0,28%
SEGRO REIT	ROYAUME UNI	GBP	2 690 218	23 153 006	2,25%
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	ROYAUME UNI	GBP	1 342 000	1 675 893	0,16%
LAND SECURITIES REIT RG	ROYAUME UNI	GBP	2 631 000	18 426 637	1,79%
GRAINGER TRUST	ROYAUME UNI	GBP	1 523 000	4 325 680	0,42%
SAFESTORE HOLDINGS	ROYAUME UNI	GBP	155 000	1 650 888	0,16%
LONDONMETRIC PROPERT	ROYAUME UNI	GBP	600 000	1 165 173	0,11%
Pays Emetteur : Suede				5 329 970	0,52%
SAGAX	SUEDE	SEK	230 000	4 891 527	0,48%
CIBUS NORDIC REAL ES	SUEDE	SEK	34 000	438 443	0,04%
Pays Emetteur : Suisse				7 648 280	0,74%
SWISS PRIME SITE	SUISSE	CHF	94 227	7 648 280	0,74%
Pays Emetteur : Finlande				-	0,00%
KOJAMO OYJ	FINLANDE	EUR			0,00%
Pays Emetteur : Luxembourg				10 399 485	1,01%
AROUNDTOWN SA	LUXEMBOURG	EUR	3 645 000	7 957 035	0,77%
SHURGARD SELF STORAGE EUROPE	LUXEMBOURG	EUR	57 000	2 442 450	0,24%
Pays Emetteur : Italie				-	0,00%
Pays Emetteur : Belgique				5 874 000	0,57%
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	220 000	5 874 000	0,57%
Pays Emetteur : Espagne				7 945 500	0,77%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	ESPAGNE	EUR	700 000	6 142 500	0,60%
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	ESPAGNE	EUR	300 000	1 803 000	0,18%
Pays Emetteur : Pays-Bas				2 907 936	0,28%
CTP NV W/I	PAYS-BAS	EUR	263 400	2 907 936	0,28%

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	44 821 754	EUR	4,36%
88,18	OSTRUM SRI CAS PLU I	8 923 003	EUR	0,87%
2 958,38	OSTRUM SRI MONEY IC	36 539 310	EUR	3,56%
3 484,24		90 284 066	-	8,79%

DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires		
▫ Créances locataires	2 425 109	2 526 238
▫ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	2 926 626	4 082 959
▫ Dépréciations des créances locataires	-1 690 980	-3 513 690
Total	3 660 754	3 095 508

Évolution des dépréciations	31/12/2021	Dotations de l'exercice	de Reprises de l'exercice	31/12/2022
Dépréciations des créances locataires	3 513 690	302 612	-2 082 852	1 690 980

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Autres créances		
▫ Intérêts ou dividendes à recevoir	567 572	594 880
▫ État et autres collectivités	1 507 725	1 438 650
▫ Syndics et ADB	15 427 379	13 140 825
▫ Autres débiteurs	89 539	83 539
▫ Charges constatées d'avance	0	0
▫ Charges récupérables à refacturer	4 437 007	3 169 746
Total	22 029 223	18 427 640

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	285,49	311 933,05	9 357,99
Rachats réalisés	3 001,48	3 240 418,25	-
Montants nets	-2 715,99	-2 928 485,20	9 357,99

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	1 795,43	9 881 333,16	296 439,99
Rachats réalisés	2 247,55	11 981 392,85	-
Montants nets	-452,13	-2 100 059,69	296 439,99

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	110,07	122 726,43	3 681,79
Rachats réalisés	770,35	824 828,35	-
Montants nets	-660,28	-702 101,92	3 681,79

Part D

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	1 129,82	5 706 874,85	171 206,25
Rachats réalisés	799,96	4 088 188,72	-
Montants nets	329,86	1 618 686,13	171 206,25

Part E

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

Part F

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	12,30	61 386,10	1 841,58
Rachats réalisés	314,78	1 571 573,57	-
Montants nets	-302,48	-1 510 187,47	1 841,58

TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES

PARTS A	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	46 132 105,17	55 914 918,02
Nombre de parts	46 109,98875	48 825,97946
Valeur liquidative	1 000,47	1 145,18
Distribution unitaire sur résultat (1)	30,28	23,86
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	1,81
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS B	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	752 720 325,76	864 218 701,11
Nombre de parts	149 434,05500	149 886,17500
Valeur liquidative	5 037,14	5 765,83
Distribution unitaire sur résultat (1)	152,50	120,12
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	9,14
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS C	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	5 781 703,51	7 386 076,23
Nombre de parts	5 689,86081	6 350,13519
Valeur liquidative	1 016,14	1 163,13
Distribution unitaire sur résultat (1)	30,75	24,23
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	1,85
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS D	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	162 017 472,20	183 695 212,87
Nombre de parts	34 729,48000	34 399,62000
Valeur liquidative	4 665,12	5 340,03
Distribution unitaire sur résultat (1)	141,23	111,25
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	8,47
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS E	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	47 650 755,88	54 544 049,12
Nombre de parts	4 687,97424	4 687,97424
Valeur liquidative	10 164,46	11 634,88
Distribution unitaire sur résultat (1)	307,73	242,39
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	18,45
Capitalisation unitaire	0,00	0,00
PARTS F	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	13 164 828,58	16 673 787,44
Nombre de parts	2 841,18086	3 143,65853
Valeur liquidative	4 633,57	5 303,94
Distribution unitaire sur résultat (1)	140,28	110,5
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	8,41
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	31/12/2022	31/12/2021
▫ Emprunts	0	0
▫ Concours bancaires courants	419 609	1
Total des dettes envers les établissements de crédit	419 609	1
Total des dépôts de garanties reçus	2 311 318	2 191 748
▫ Locataires créditeurs	62 612	62 612
▫ Fournisseurs et comptes rattachés	7 016 192	6 775 647
▫ État et autres collectivités	1 902 982	1 573 435
▫ Charges refacturées	18 633 635	13 534 705
▫ Autres créditeurs	435 482	1 123 489
▫ Commission de souscription	0	2 438 513
▫ Produits constatés d'avance	0	0
Total des autres dettes d'exploitation	28 050 903	25 508 401

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	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2022
Provisions pour risques	32 666,00	82 469,00	- 40 000,00	75 135,00

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	23 942 129	23 134 893
Charges facturées	3 333 698	2 745 395
Reprise de provisions	2 082 852	400 193
Total	29 358 679	26 280 481

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes SAS/SCPI	5 269 767	6 887 414
Dividendes Actions	14 042 378	10 003 195
Dividendes Obligations	0	0
Dividendes OPCI	0	0
Total	19 312 146	16 890 610

Charges immobilières	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 333 698	2 806 122
Charges d'entretien courant	0	0
Sinistres	0	0
Charges de gros entretien	214 470	336 708
Charges de renouvellement et de remplacement		
Autres charges	659 880	650 425
- Charges locatives non récupérées	276 926	288 028
- Charges locatives sur locaux vacants	130 370	76 431
- Primes assurances non récupérées	-285	1 901
- Frais huissiers	0	589
- Honoraires	200 983	240 120
- Honoraires de commercialisation	27 334	27 424
- CRL non récupérée	0	0
- Autres charges immobilières	0	0
- Honoraires d'avocat	24 551	15 932
Dotations de provision	302 612	1 674 916
Total	4 510 659	5 468 171

	31/12/2022	31/12/2021
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	182 540	2
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0	0

PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Produits sur dépôts	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	-	158
Total	124 595	158

Charges sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0	0
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Dettes financières	140 824	239 557
Autres charges financières	0	0
Total	140 824	239 557

Autres produits et autres charges

	31/12/2022	31/12/2021
Autres produits	0	0
Total	0	0

	31/12/2022	31/12/2021
Autres charges	153 625	2
Total	153 625	2

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 31/12/2022	Montant au 31/12/2021
Commission société de gestion prestations déléguées incluses	12 100 477	12 373 739
Commission dépositaire	174 601	172 541
Honoraires Commissaire aux comptes	46 128	80 264
Honoraires évaluateurs immobiliers	203 109	231 274
Redevance AMF	10 258	10 073
Frais de publicité	623	1 758
Taxe professionnelle	49 719	116 643
Frais de tenue des assemblées	0	2 613
Autres frais	388	0
Frais d'acte et d'avocat	1 078	0
Droits d'enregistrement et timbres	979	0
Total	12 587 360	12 988 905

B/ Les frais de gestion variables

Néant.

RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2022	31/12/2021
▫ Terrains nus				
▫ Terrains et constructions	0	0	0	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	0	0	0
▫ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°	0	0	0	0
▫ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°	0	0	0	0,00
▫ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	12 655 653	11 774 925	880 728	24 481 152
▫ 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	12 655 653	11 774 925	880 728	24 481 152
Total actifs à caractère immobilier	12 655 653	11 774 925	880 728	24 481 152
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	11 660,94	-11 661	0,00
Total	12 655 653	11 786 586	869 067	24 481 152

ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Engagements réciproques		
Promesse d'achat		11 744 870
Promesse de vente		
Acquisitions en état futur d'achèvement		
Engagements reçus		
Cautions bancaire	1 631 099	1 608 344
Cautions solidaire	11 623 220	11 623 220
Cautions numéraires	2 066 993	15 667
GAPD	266 398,50	856 271
Engagements donnés		
Cautions		
Garanties données		

NATURE DE L'ENGAGEMENT SUR LES ACTIFS FINANCIERS	31/12/2022
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Part A

PART A	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	1 453 032,10	1 209 974,83
Régularisation du résultat net	-41 230,23	-45 098,58
Résultat sur cession d'actifs	42 692,87	1 224 380,99
Régularisation des cessions d'actifs	-3 908,82	-60 911,03
Acomptes versés au titre de l'exercice	-1 214 726,30	-1 013 200,88
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	32 005,08	15 686,12
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	267 864,70	1 330 831,45
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	2 256 415,23	1 325 552,56
Régularisation sur les comptes de reports	-125 515,19	-144 120,65
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 130 900,04	1 181 431,91
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	2 398 764,74	2 512 263,36
Distribution ⁽²⁾	213 563,34	255 848,13
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	15 517,31	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	2 169 684,09	2 256 415,23
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	2 398 764,74	2 512 263,36

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2022.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2022	397 272,37				397 272,37	8,29
31/07/2022	603 661,45				603 661,45	12,78
31/10/2022	213 792,48				213 792,48	4,58
Total acomptes	1 214 726,30	-	-	-	1 214 726,30	25,65

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2023	213 563,34		0,00		213 563,34	4,63
Total acomptes	213 563,34	-	0,00	-	213 563,34	4,63

Part B

PART B	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	23 139 841,01	17 825 554,34
Régularisation du résultat net	-103 911,79	178 696,85
Résultat sur cession d'actifs	634 367,70	17 824 795,49
Régularisation des cessions d'actifs	-1 528,98	157 631,22
Acomptes versés au titre de l'exercice	-19 408 522,05	-15 303 081,42
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	104 630,81	-112 711,68
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	4 364 876,70	20 570 884,80
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	18 019 504,30	1 381 694,49
Régularisation sur les comptes de reports	-54 354,45	25 418,89
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	17 965 149,85	1 407 113,38
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	22 330 026,55	21 977 998,18
Distribution ⁽²⁾	3 484 422,84	3 958 493,88
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	247 615,14	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	18 597 988,57	18 019 504,30
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	22 330 026,55	21 977 998,18

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2022.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2022	6 268 377,70	-	-	-	6 268 377,70	41,78
31/07/2022	9 680 929,97	-	-	-	9 680 929,97	64,31
31/10/2022	3 459 214,38	-	-	-	3 459 214,38	23,09
Total acomptes	19 408 522,05	-	-	-	19 408 522,05	129,18

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2023	3 484 422,84	-	0,00	-	3 484 422,84	23,32
Total acomptes	3 484 422,84	-	0,00	-	3 484 422,84	23,32

Part C

PART C	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	193 149,77	160 992,06
Régularisation du résultat net	-16 209,92	-7 117,09
Résultat sur cession d'actifs	5 514,32	159 654,76
Régularisation des cessions d'actifs	-653,56	-5 966,07
Acomptes versés au titre de l'exercice	-161 471,29	-136 795,16
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	13 250,41	5 029,88
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	33 579,73	175 798,38
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	170 085,15	29 963,52
Régularisation sur les comptes de reports	-17 685,11	-1 830,53
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	152 400,04	28 132,99
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	185 979,77	203 931,37
Distribution ⁽²⁾	26 761,22	33 846,22
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	1 957,75	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	157 260,80	170 085,15
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	185 979,77	203 931,37

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2022.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2022	52 921,19				52 921,19	8,42
31/07/2022	79 953,99				79 953,99	12,98
31/10/2022	28 596,11				28 596,11	4,65
Total acomptes	161 471,29	-	-	-	161 471,29	26,05

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2023	26 761,22		0,00		26 761,22	4,70
Total acomptes	26 761,22	-	0,00	-	26 761,22	4,70

Part D

PART D	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	4 916 047,78	3 789 097,41
Régularisation du résultat net	42 265,03	37 811,05
Résultat sur cession d'actifs	133 297,68	3 786 552,42
Régularisation des cessions d'actifs	2 916,44	35 721,76
Acomptes versés au titre de l'exercice	-4 117 261,04	-3 250 014,87
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-37 773,93	-26 548,93
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	939 491,96	4 372 618,84
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	3 701 672,29	167 994,38
Régularisation sur les comptes de reports	35 495,55	2 817,77
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	3 737 167,84	170 812,15
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	4 676 659,80	4 543 430,99
Distribution ⁽²⁾	749 875,80	841 758,70
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	53 402,04	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	3 873 381,96	3 701 672,29
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	4 676 659,80	4 543 430,99

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2022.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2022	1 328 305,13				1 328 305,13	38,70
31/07/2022	2 049 530,56				2 049 530,56	59,55
31/10/2022	739 425,35				739 425,35	21,39
Total acomptes	4 117 261,04	-	-	-	4 117 261,04	119,64

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2023	749 875,80		0,00		749 875,80	21,59
Total acomptes	749 875,80	-	0,00	-	749 875,80	21,59

Part E

PART E	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	1 458 282,19	1 136 335,48
Régularisation du résultat net	0,00	-17,21
Résultat sur cession d'actifs	40 061,67	1 134 957,14
Régularisation des cessions d'actifs	0,00	-9,97
Acomptes versés au titre de l'exercice	-1 222 014,25	-973 003,67
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	15,39
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	276 329,61	1 298 277,16
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 252 041,22	203 590,55
Régularisation sur les comptes de reports	0,00	-4,34
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 252 041,22	203 586,21
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	1 528 370,83	1 501 863,37
Distribution ⁽²⁾	220 614,20	249 822,15
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	15 653,74	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 292 102,89	1 252 041,22
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	1 528 370,83	1 501 863,37

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2022.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2022	395 289,99	-	-	-	395 289,99	84,32
31/07/2022	608 311,54	-	-	-	608 311,54	129,76
31/10/2022	218 412,72	-	-	-	218 412,72	46,59
Total acomptes	1 222 014,25	-	-	-	1 222 014,25	260,67

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2023	220 614,20	-	0,00	-	220 614,20	47,06
Total acomptes	220 614,20	-	0,00	-	220 614,20	47,06

Part F

PART F	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	425 139,61	352 662,49
Régularisation du résultat net	-22 246,30	-5 298,28
Résultat sur cession d'actifs	13 132,84	350 810,96
Régularisation des cessions d'actifs	-2 064,67	-3 866,05
Acomptes versés au titre de l'exercice	-351 782,24	-299 689,84
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	14 164,66	2 299,69
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	76 343,90	396 918,97
Report des résultats nets	0,00	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	348 426,47	29 115,18
Régularisation sur les comptes de reports	-33 524,95	-1 185,34
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	314 901,52	27 929,84
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	391 245,42	424 848,81
Distribution ⁽²⁾	60 939,80	76 422,34
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	4 335,93	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	325 969,69	348 426,47
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	391 245,42	424 848,81

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2022.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2022	116 825,53				116 825,53	38,43
31/07/2022	173 344,54				173 344,54	59,00
31/10/2022	61 612,17				61 612,17	21,40
Total acomptes	351 782,24	-	-	-	351 782,24	118,83

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2023	60 939,80		0,00		60 939,80	21,45
Total acomptes	60 939,80	-	0,00	-	60 939,80	21,45

15 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale
IMMO DIVERSIFICATION ISR
43 AV PIERRE MENDES FRANCE
75013 PARIS 13

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 (SPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

En outre :

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

significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2023

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

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

Aux Actionnaires
IMMO DIVERSIFICATION ISR
43 AV PIERRE MENDES FRANCE
75013 PARIS 13

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Conventions autorisées depuis la clôture

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Projets de 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 de la convention :

Le Conseil d'administration de l'OPCI, réuni le 6 mars 2023, a approuvé les projets de cession par l'OPCI de sa participation dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6 (la « Participation ») ainsi que sa quote-part d'indivision dans l'immeuble « La Chocolaterie » (la « Quote-Part d'Indivision ») les considérant comme conformes à l'intérêt social de l'OPCI.

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 21 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

17 TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 MAI 2023

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 2022 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de 32 307 986,74 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 32 307 986,74 euros, de la manière suivante :

		PART A		PART B		PART C		PART D		PART E		PART F	
Total		46 109,98875	Unitaire	149 434,05500	Unitaire	5 689,86081	Unitaire	34 729,48000	Unitaire	4 687,97424	Unitaire	2 841,18086	Unitaire
Résultat net de l'exercice	31 585 492,46	1 453 032,10		23 139 841,01		193 149,77		4 916 047,78		1 458 282,19		425 139,61	
Comptes de Régularisation sur le résultat net de l'exercice	-141 333,21	-41 230,23		-103 911,79		-16 209,92		-42 265,03		0,00		-22 246,30	
Résultat sur cessions d'actifs	869 067,08	42 692,87		634 367,70		5 514,32		133 297,68		-40 061,67		13 132,84	
Comptes de régularisation sur cessions d'actifs	-5 239,59	-3 908,82		-1 528,98		-653,56		2 916,44		0,00		-2 064,67	
Résultat de la période	32 307 986,74	1 450 585,92	31,46	23 668 767,94	158,39	181 800,61	31,95	5 094 526,93	146,69	1 498 343,86	319,61	413 961,48	145,70
Report résultat net N-1	0,00												
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	0,00												
Report des plus values nettes N-1	25 748 144,66	2 256 415,23		18 019 504,30		170 085,15		3 701 672,29		1 252 041,22		348 426,47	
Compte de régularisation sur report des plus-value nettes N-1	-195 584,15	-125 515,19		-54 354,45		-17 685,11		35 495,55				-33 524,95	
Report à nouveau	25 552 560,51	2 130 900,04	46,21	17 965 149,85	120,22	152 400,04	26,78	3 737 167,84	107,61	1 252 041,22	267,08	314 901,52	110,83
Total des sommes à affecter	57 860 547,25	3 581 485,96		41 633 917,79		334 200,65		8 831 694,77	254,30	2 750 385,08		728 863,00	
Acomptes versés sur l'exercice	-26 475 777,17	-1 214 726,30	-25,65	-19 408 522,05	-129,18	-161 471,29	-26,05	-4 117 261,04	-119,64	-1 222 014,25	-260,67	-351 782,24	-118,83
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	126 277,03	32 005,08		104 630,81		13 250,41		-37 773,93				14 164,66	
Montant distribuable	31 511 047,11	2 398 764,74		22 330 026,55		185 979,77		4 676 659,80		1 528 370,83		391 245,42	
Acompte dividende versé en Janvier 2023	-4 756 177,20	-213 563,34	-4,63	-3 484 422,84	-23,32	-26 761,22	-4,70	-749 875,80	-21,59	-220 614,20	-47,06	-60 939,80	-21,45
Total des acomptes versés sur le résultat net de l'exercice	-31 105 677,34	-1 396 284,56	-30,28	-22 788 314,08	-152,50	-174 982,10	-30,75	-4 904 910,77	-141,23	-1 442 628,45	-307,73	-398 557,38	-140,28
Total des acomptes versés sur le résultat sur cessions d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	26 754 869,91	2 185 201,40	47,39	18 845 603,71	126,11	159 218,55	27,98	3 926 784,00	113,07	1 307 756,63	278,96	330 305,62	116,26
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	338 481,91	15 517,31		247 615,14		1 957,75		53 402,04		15 653,74		4 335,93	
Dont compte de report des plus values nettes	26 416 388,00	2 169 684,09	47,05	18 597 988,57	124,46	157 260,80	27,64	3 873 381,96	111,53	1 292 102,89	275,62	325 969,69	114,73

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 2022 s'élève à 1 396 284,56 € pour les actions A, à 22 788 314,08 € pour les actions B, à 174 982,10 € pour les actions C, à 4 904 910,77 € pour les actions D, à 1 442 628,45 € pour les actions E et à 398 557,38 € pour les actions F.

Le solde sera affecté en report à nouveau.

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

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la décision du Conseil d'administration du 25 octobre 2022 et de l'article 4 des statuts, décide de ratifier le transfert du siège social de la société au 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

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:

