

Complexe Wiltcher, Hotel, Bruxelles



# **AXA Selectiv' Immo**

## **Rapport Annuel**

**Exercice clos le 31 décembre 2022**

Depositaire :  
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

Commissaire aux Comptes :  
MAZARS PRICE WATERHOUSE COOPERS

# Sommaire

I. Organes de gestion et de controle au 31 décembre 2022	3
II. Rapport de gestion du president sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV	5
III. Commentaires sur les comptes annuels 2022 - affectation des sommes distribuables	35
IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022	38
V. Comptes consolides au 31 décembre 2022	72
VI. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2022	98
VII. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolides au 31 décembre 2022	103
VIII. Rapport special du commissaire aux comptes sur les conventions reglementees au 31 décembre 2022	108
IX. Annexe aux rapports périodiques pour les fonds couverts par l'Article.29 LEC	111
X. Reporting ESG	116
XI. Preparation de l'assemblee generale ordinaire annuelle	130
XII. Texte des resolutions presente a l'assemblee generale ordinaire annuelle	131

# I. Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2022

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

### **AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP**

SA au capital de 1.132.700 €

Siège social : Tour Majunga – La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux

500 838 214 RCS Nanterre

Président du conseil d'administration : Mme Isabelle SCEMAMA

Administrateurs : M. Olivier THORAL  
AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS  
Représentée par M. Laurent LAVERGNE  
COLISEE GERANCE  
Représentée par M. Guillaume DEFRANCE

Directeur Général : M. Timothé RAULY

Directeurs Généraux Délégués : M. Valentin MEYER  
M. Mark GILLIGAN  
M. Antonio DE LAURENTIIS

## **REPRESENTANT PERMANENT : M. Antoine AUBRY**

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE DE AXA SELECTIV' IMMO**

Président du conseil de surveillance : M. Gonzague VASSEUR

Membres du conseil de surveillance : AXA FRANCE VIE, représentée par M. Matthias GARDIN  
M. Piyer BEAURAIN  
M. Xavier RAMETTE  
M. Philippe de MARTEL  
M. Guillaume DEFRANCE

## **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

CABINET MAZARS  
Représenté par Mme Johanna DARMON  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
Représenté par M. Jérôme Eric GRAS

## **EXPERTS IMMOBILIERS**

CBRE VALUATION  
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE  
JONES LANG LASALLE EXPERTISES

## **DEPOSITAIRE**

BNP PARIBAS SA



NH Mediapark, Hotel, Cologne

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV

Chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle, en vue de vous présenter le rapport d'activité du dernier exercice de la société AXA SELECTIV' IMMO (« SPPICAV ») et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés arrêtés au 31 décembre 2022, ainsi que le projet d'affectation des sommes distribuables conformément à la loi et aux statuts.

### 1 Présentation de la SPPICAV

#### A Constitution de la SPPICAV

- Agrément AMF : 13 décembre 2011
- Date d'immatriculation : 29 avril 1982 sous le numéro 324 571 124 R.C.S. NANTERRE
- Date du dernier prospectus et Documents d'Information Clé pour l'Investissement (DICI) disponibles : 31 décembre 2022

#### B Objectif de gestion

La SPPICAV offrira aux investisseurs une exposition immobilière par l'intermédiaire d'investissements dans un patrimoine d'Actifs Immobiliers et d'Actifs Financiers ; cet investissement sera complété par des Liquidités.

La SPPICAV sera gérée, de façon discrétionnaire, avec une approche patrimoniale long terme et sera investit sur différents sous-portefeuilles d'allocations d'actifs en adoptant une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ci-après « ISR »).

L'objectif de gestion est de proposer une distribution régulière de dividendes en procédant à la constitution d'un portefeuille immobilier.

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en trois « poches » : actifs immobiliers, actifs financiers et liquidités.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SPPICAV est la suivante :

- Actifs Immobiliers Non Cotés : cible de 60% de l'actif de la SPPICAV. Les Actifs Immobiliers Non Cotés représenteront 51% minimum et jusqu'à une cible de 60% de l'actif de la SPPICAV et seront détenus directement et/ou indirectement au travers de sociétés à prépondérance immobilière, étant précisé qu'en cas de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourrait mécaniquement atteindre 95%.

La Société de Gestion de Portefeuille mettra en œuvre une politique d'investissement de type patrimonial avec comme objectif de fournir aux investisseurs une allocation en immobilier d'entreprise, commercial et résidentiel avec une approche caractérisée par des revenus locatifs stables et une appréciation à long terme de la valeur du portefeuille.

- la Société de Gestion de Portefeuille investira dans des actifs immobiliers physiques diversifiés majoritairement à usage de bureaux et/ou locaux commerciaux et/ou relevant du secteur résidentiel et de manière complémentaire du secteur industriel, logistique, des services et/ou des loisirs, jusqu'à 60% de l'actif de la SPPICAV et pourra investir accessoirement dans les meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces Actifs Immobiliers Physiques et nécessaires à leur fonctionnement, leur usage ou leur exploitation par un tiers ;
- la zone géographique d'investissement des actifs immobiliers physiques sera les capitales et les métropoles régionales situées en Europe.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

- Actifs Financiers : 44% maximum de l'actif de la SPPICAV avec comme objectif principal de cibler des titres relevant du secteur immobilier afin de donner une orientation immobilière à la SPPICAV :
  - Actions de foncières cotées internationales majoritairement négociées sur les marchés réglementaires européens
  - Obligations de foncières cotées internationales
  - Autres actifs financiers monétaires et obligataires
- Poche de Liquidité : 5% minimum de l'actif de la SPPICAV, soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue), soit en instruments financiers liquides.

La SPPICAV limitera son ratio d'endettement à 40% de la totalité de ses Actifs Immobiliers Non Cotés. Ce ratio d'endettement de 40% comprendra les emprunts bancaires et non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, les contrats de crédit-bail immobilier. Par ailleurs, des emprunts d'espèces pourront être contractés par la SPPICAV à hauteur de 10% de la valeur des Actifs Financiers et des Liquidités, notamment si elle se trouve de manière ponctuelle en position débitrice.

### C Durée de placement recommandée : 8 ans

### D Changements intéressant la SPPICAV depuis le dernier exercice

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture du dernier exercice, l'évènement majeur concerne la modification du prospectus, suite à la fusion absorption de la société BNP Paribas Securities Services SCA avec sa société mère BNP Paribas SA réalisée le 1er octobre 2022, le nom du dépositaire est désormais la société BNP Paribas SA.

## 2 Evolution des marchés et perspectives

### A Contexte économique : bilan 2022

L'année 2022 a été marquée par de nombreuses incertitudes qui ont conduit à la révision à la baisse des prévisions économiques. Au premier trimestre, l'économie française s'est contractée de 0,2% en glissement trimestriel, suivie d'une hausse de 0,5% au deuxième trimestre, puis de 0,2% au troisième trimestre. Contre toute attente, l'inflation a légèrement ralenti en décembre à 5,9% après avoir atteint près de 6,2% en octobre.

Malgré la mise en place de nombreux dispositifs de bouclier en réponse au choc d'inflation subi par les Français, l'économie française s'est trouvée pénalisée tout au long de l'année 2022 et la persistance des difficultés en 2023 semble se confirmer.

En effet, les différentes pressions sur les revenus et structures de coût des ménages et des entreprises devraient se poursuivre.

La production automobile est restée largement en retrait par rapport au niveau pré-Covid, malgré un redémarrage de l'activité à la suite de l'apaisement de certaines contraintes de production.

La demande des ménages a subi les effets de la détérioration du pouvoir d'achat et de l'incertitude croissante. La crise du « coût de la vie » devrait continuer de peser lourdement.

Par ailleurs, le resserrement monétaire agressif et le renchérissement des coûts de financement continueront de peser sur les marges des entreprises et sur les ménages qui se montreront plus prudents en 2023.

Selon les estimations de l'équipe AXA IM Research, l'inflation devrait connaître un pic au premier semestre 2023 et s'établir en moyenne à 6,2% pour l'année 2023 et à 2,5% en 2024.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

L'équipe AXA IM Research s'attend à ce que la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) atteigne 2,4% en 2022, 0% en 2023 et 0,6% en 2024.

Dans un scénario plus sombre, l'assouplissement de la politique « zéro Covid » en Chine pourrait contribuer à de nouvelles désorganisations des chaînes de valeur et des échanges mondiaux en 2023.

De plus, un prolongement de la guerre en Ukraine et les aléas relatifs à l'approvisionnement en gaz, combinés aux problèmes de maintenance du parc nucléaire français, pourraient se traduire par des problèmes d'approvisionnement en électricité.

Le gouvernement français devra également composer avec des finances publiques dégradées, avec un solde autour de -5% et un ratio d'endettement autour de 112%. (source Banque de France).

De plus, des mouvements sociaux devraient marquer le début d'année 2023 alors que le gouvernement prépare les discussions relatives à la réforme des retraites qui s'annoncent déjà tendues.

### B Evolution des marchés immobiliers

#### BUREAUX EUROPEENS

L'année 2022 n'a pas été exempte de défis pour les marchés européens des bureaux.

Au-delà des effets persistants de l'inflation et des problèmes de chaîne d'approvisionnement qui ont fait grimper les coûts pour les locataires, il y a également eu des changements structurels plus larges qui ont affecté les marchés locatifs.

Au quatrième trimestre 2022, la demande placée a diminué de 24 % en moyenne sur les 10 principaux marchés européens en glissement annuel (y-o-y) (Amsterdam, Barcelone, Berlin, Dublin, Londres, Madrid, Milan, Munich, Paris, Stockholm).

Bien que tous les marchés, à l'exception de Milan (+47% y-o-y), aient enregistré une baisse, l'ampleur de celle-ci a été variable selon la géographie : Stockholm (-65% y-o-y) et Berlin (-55% y-o-y) ont enregistré les plus fortes baisses des prises à bail, tandis que les reculs à Madrid (-1,9% y-o-y) et à Paris (-11,4% y-o-y) ont été plus modérés. Largement impactée par la forte baisse à Berlin, la demande placée a diminué de 40% dans les 5 principaux marchés allemands. Londres a subi un ralentissement de l'activité de 21,7% en glissement annuel au quatrième trimestre. La plupart des utilisateurs ont commencé à passer à un modèle de travail hybride, qui permet des réductions nettes des surfaces par personne.

Avec des niveaux d'achèvement supérieurs à la moyenne en 2022 dans la quasi-totalité des 10 marchés clés (à l'exception de Paris et de Stockholm), la vacance a continué de progresser et a augmenté de 7,6% en glissement annuel et de 5,7% en glissement trimestriel rien qu'au dernier trimestre de l'année 2022. Les plus fortes hausses d'un trimestre à l'autre ont été observées à Berlin (+13%) et à Dublin (+12,6%). Le seul marché où le taux de vacance a sensiblement diminué est celui de Madrid (-0,7%).

Une nette préférence pour les espaces de qualité s'est dégagée, ce qui, combiné à une inflation élevée et à des taux de vacance relativement faibles, a continué d'exercer une pression sur les loyers prime sur la plupart des marchés européens. Sur une base trimestrielle (q-o-q), sept des 10 principaux marchés européens ont enregistré une augmentation de leur loyer prime. Le seul marché qui a connu une baisse des loyers prime a été Dublin (-3% q-o-q) avec les taux de croissance les plus forts à Londres West-End (4% q-o-q).

Compte tenu de fondamentaux solides en termes de demande et de valeurs locatives, les bureaux haut de gamme ont tiré leur épingle du jeu contrairement aux espaces de qualité inférieure. Cependant, même pour les espaces de premier ordre, la croissance locative a ralenti au cours de l'année 2022.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### COMMERCE EUROPEENS

La crise sanitaire a entraîné une récession mondiale en 2020 et un choc de demande sans précédent, exacerbant les défis pour les enseignes et les propriétaires immobiliers. L'environnement des commerces s'est fortement amélioré en 2021 en raison du déploiement généralisé de la vaccination permettant un relatif contrôle de la pandémie du COVID-19 en Europe. Néanmoins, l'émergence de nouvelles menaces sur l'offre et de la demande début 2022, ont été un nouveau coup dur pour le secteur. L'inflation « transitoire » créée par la rupture d'approvisionnement liée au COVID-19, a été aggravée et prolongée par la guerre en Ukraine et ses implications sur la flambée des coûts de l'énergie et des denrées alimentaires. La confiance des consommateurs s'est écroulée sur fond de crise du coût de la vie, atteignant des seuils observés au plus fort de la crise financière globale.

Malgré une production mondiale décevante et de fortes pressions inflationnistes en 2022, contre toutes attentes, le secteur des commerces a fait preuve de dynamisme en enregistrant des ventes et une fréquentation à un niveau supérieur aux prévisions, même si la fréquentation était toujours 10% inférieure aux niveaux enregistrés avant la pandémie. Dans l'ensemble, les ventes enregistrées par les commerçants sont meilleures que prévues, en particulier les enseignes de nécessité, les produits spécialisés, et luxe, tandis que les enseignes de mode moyenne gamme et les grands magasins continuent à éprouver des difficultés (Joules au Royaume-Uni, Galleria Karstadt Kaufhof en Allemagne, Camaieu et Go Sport en France). Les vents contraires actuels devraient avoir un impact significatif en 2023, avec une détérioration des perspectives macroéconomiques qui devrait peser sur les enseignes et les ménages. Le taux de pénétration du commerce électronique a considérablement ralenti en Europe par rapport au pic de la pandémie. Cependant, PMA s'attend à ce que ce dernier augmente à 20,5% d'ici 2027, contre 7,2% en 2018.

Du point de vue immobilier, après une forte correction des loyers dans le secteur, accélérée par la pandémie, et ce qui semblait être une stabilisation en 2021, la situation a été plus variée en 2022, avec quelques marchés (principalement secondaires) qui ont connu des baisses de loyer, mais dans l'ensemble, les pieds d'immeubles et les centres commerciaux ont vu leur loyer rester stable et même augmenter sur certaines localisations. Cependant, les taux de rendement des commerces ont poursuivi leur décompression. Les taux de rendement des pieds d'immeubles et des centres commerciaux ont augmenté de 0,40% en moyenne mais jusqu'à 0,90% sur certains marchés en 2022, alors que les supermarchés ont connu les plus fortes décompressions (jusqu'à 1,75%). Dans un contexte de perspectives économiques qui se détériorent pour 2023, les commerces continuent de susciter des interrogations dans un contexte de changements structurels et de montée des incertitudes pour les consommateurs. Malgré le ralentissement des volumes d'investissement des commerces au cours du second semestre 2022, les volumes de transactions de ce secteur comparés aux bureaux et à la logistique ont été robustes (€43 milliards pour la zone EMEA en 2022, soit une augmentation de 20% par rapport à 2021).

### LOGISTIQUE EUROPEENNE

Environ 5,4 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts de distribution/ logistique ont été pris à bail en Europe occidentale (Belgique, France, Allemagne, Italie, Pays-Bas, Espagne et Royaume-Uni) au quatrième trimestre 2022, en hausse de 7% en glissement trimestriel mais en baisse de 22% en glissement annuel. Après un premier semestre record, la demande placée en 2022 était toujours à son deuxième niveau le plus élevé (après 2021) en Europe occidentale, ainsi qu'en Belgique, en Allemagne, en Italie et en Espagne.

La demande record s'est traduite par une pénurie d'espaces adaptés dans la plupart des marchés Core européens. Après être avoir atteint un niveau record de 2,3% à la fin du troisième trimestre 2022, le taux de vacance en Europe a légèrement augmenté au quatrième trimestre, à environ 2,5% avec la livraison de nouveaux espaces. D'après CBRE, les taux de vacance sont inférieurs à leurs moyennes à long terme dans tous les pays et sont toujours à des niveaux historiquement bas dans certains, dont l'Allemagne et l'Italie.

D'après les données préliminaires de CBRE, 4,7 millions de m<sup>2</sup> ont été livrés en Europe occidentale au quatrième trimestre 2022, soit une augmentation de 7% en glissement trimestriel, mais une baisse de 15% en glissement annuel. Les livraisons ont atteint un record de 17,4 millions de m<sup>2</sup> en 2022, soit 6% de plus qu'en 2021. D'après les données préliminaires de JLL,



## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

Le volume d'espaces en construction en Europe a augmenté au quatrième trimestre 2022, en grande partie en raison d'une augmentation des développements lancés en blanc, qui a atteint environ 38% du total. Plusieurs pays connaissent des niveaux records de développement spéculatif, notamment l'Espagne et le Royaume-Uni, mais avec la hausse des coûts de financement et la détérioration de la confiance, le développement spéculatif devrait ralentir.

D'après JLL, la croissance des loyers a continué de se propager sur les principaux marchés logistiques européens, 17 de leurs 38 marchés enregistrant une croissance des loyers trimestriels et 36 une croissance des loyers en glissement annuel au quatrième trimestre 2022 (les exceptions étaient Lille et Luxembourg où les loyers sont restés stables). En effet, une croissance de 10 % ou plus a été enregistrée sur six marchés sur une base trimestrielle (Berlin, Budapest, Düsseldorf, Munich, Rotterdam et Varsovie) et 23 sur une base annuelle. La croissance devrait se poursuivre, notamment sur les marchés où l'équilibre entre l'offre et la demande est tendu.

### RESIDENTIEL EUROPEEN

La détérioration de l'environnement macroéconomique a continué de peser sur les marchés de capitaux de la zone EMEA au T4 2022. MSCI Real Capital Analytics a indiqué que les volumes d'investissement résidentiel ont diminué de 89% sur un an (y-o-y) au T4 2022, portant le total à 42 milliards d'euros pour 2022, soit une baisse de 53% par rapport à 2021. Les pays d'Europe à faible taux de rendement, comme l'Allemagne, ont enregistré les plus fortes baisses de volumes, suivis par les pays nordiques et le Royaume-Uni. Toutefois, les produits alternatifs à taux de rendement plus élevé, notamment les résidences étudiantes, sont restés attractifs. Les volumes des résidences étudiantes ont augmenté de 175% en glissement annuel au T4, contribuant à un niveau record de 15 milliards d'euros de volumes de transactions réalisées sur ce segment en 2022. Cette évolution est principalement liée à des flux de capitaux internationaux institutionnels ciblant des portefeuilles sur les marchés les plus matures comme le Royaume-Uni (+143%), ainsi que des Ventes en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) sur les marchés moins développés comme l'Espagne (+561%). La décompression des taux de rendement s'est poursuivie au T4. Les taux de rendement moyens des immeubles « multifamily » prime dans la zone EMEA ont augmenté de 0,25% par rapport au trimestre précédent, pour atteindre environ 3,8%. Les mouvements les plus importants ont été enregistrés à Copenhague, Helsinki et Barcelone, qui ont tous enregistré 0,5% d'augmentation en glissement trimestriel. Les taux de rendement des résidences étudiantes prime ont augmenté d'environ 0,19% en moyenne par rapport au trimestre précédent et les plus fortes hausses ont été enregistrées à Dublin (+0,5%) et à Copenhague (0,3%).

Les classes d'actifs de logements alternatifs, en particulier les résidences étudiantes, se négocient avec un premium par rapport au segment « multifamily » classique et se sont rapidement redressées après la pandémie. Forts de l'augmentation du nombre d'étudiants et l'internationalisation de l'enseignement supérieur, les investisseurs cherchent également à tirer parti des facteurs contracycliques sous-jacents de cette classe d'actifs. Les performances opérationnelles du secteur restent solides, soutenues par une offre faible et un manque de nouvelles constructions. Les primes de taux se sont réduites, mais les taux d'occupation élevés, malgré le ralentissement économique, assurent la stabilité des revenus et la croissance des flux pour les opérateurs.

Les fondamentaux opérationnels du secteur « multifamily » sont également solides, soutenus par la reprise de l'urbanisation et les mégatendances démographiques qui favorisent les banlieues bien connectées grâce à l'adoption du mode de travail hybride. Bien qu'une réglementation plus stricte et des problèmes d'accessibilité tendent à poser des risques, les baux plus courts et les revenus indexés de ce secteur ont partiellement amorti la hausse des taux de rendement par une forte croissance des loyers. CBRE a indiqué que les loyers moyens en Europe ont augmenté de 9% sur un an au T4 et les plus fortes augmentations en glissement annuel ont été enregistrées à Berlin (+23%), Amsterdam (+20%) et Londres (+12%).

### RESIDENCES ETUDIANTES

Malgré une inflation élevée et un ralentissement de la croissance mondiale, le secteur des résidences étudiantes (PBSA) européennes a fait montre de fondamentaux solides dans un contexte de la pandémie, à mesure que les économies se sont rouvertes et que les cours en présentiel ont repris.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

Du côté de la demande, la croissance des inscriptions s'est poursuivie dans de nombreux pays européens au cours de l'année universitaire 2021/2022. D'après Savills, le nombre total d'étudiants a augmenté de 1 % en moyenne par rapport à l'année universitaire précédente, en ligne avec la moyenne historique, mais un niveau inférieur à 2020/2021, porté par les reports d'inscription et la demande accumulée pendant la pandémie. Les augmentations varient selon les pays, notamment en France, où la croissance est la plus forte (4,1% en glissement annuel), tandis que la Suède a connu une baisse de 11% sur un an, bien que cette baisse soit en partie due à une très forte croissance des inscriptions l'année précédente. En revanche, les inscriptions d'étudiants internationaux ont augmenté en moyenne de 3,7% en Europe ce qui représente une croissance nettement plus forte que l'année universitaire précédente, grâce à la levée des restrictions de voyage. Alors que la majorité des pays ont enregistré des augmentations, avec en tête les Pays-Bas (+11%) et l'Espagne (+7%), le Danemark a été le seul pays à faire exception, avec une baisse de 56% par rapport à l'année précédente, en grande partie en raison d'une réduction nationale des licences enseignés en anglais suite à une réduction budgétaire.

La baisse du niveau des livraisons dans le contexte de la pandémie, combinée à la hausse des coûts de construction et des prix de l'énergie, ont eu un impact sur la rentabilité des projets et freiné l'offre nouvelle. Par conséquent, l'offre disponible a légèrement baissé, les baisses les plus importantes ayant été enregistrées dans les principales villes françaises et néerlandaises en raison de la forte croissance de la demande. Selon Savills, les taux d'occupation sont restés élevés en moyenne, entre 95% et 98%, et les loyers prime des résidences étudiantes ont augmenté de 3,8% en moyenne par rapport à l'année précédente. Cette situation s'explique principalement par le déséquilibre entre l'offre et la demande, ainsi que par l'augmentation des coûts des opérateurs qui, dans certains cas, ont été répercutés aux étudiants via une hausse des loyers. Comme observé dans le secteur locatif privé (PRS), si l'offre peine à suivre la demande, des interventions gouvernementales pour protéger les locataires pourraient se matérialiser. Selon MSCI Real Capital Analytics, les volumes d'investissement dans le secteur PBSA ont augmenté de 159% en glissement annuel au T4 pour atteindre un volume record de €14 milliards de transactions réalisées en 2022. Cette évolution est principalement liée à des flux de capitaux internationaux institutionnels ciblant des portefeuilles sur les marchés les plus matures comme le Royaume-Uni, ainsi que des Ventes en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) sur les marchés moins développés comme l'Espagne. Alors que les résidences étudiantes continuent de se négocier à des premiums attractifs par rapport à d'autres secteurs, les taux de rendements prime du secteur PBSA ont augmenté de 0,1% en moyenne en 2022 en Europe.

### RESIDENCES SENIORS

Si le Covid-19 a créé de l'incertitude pour les opérateurs et les investisseurs, les fondamentaux à long-terme du secteur de l'immobilier de santé restent solides.

Davantage basé sur les besoins que sur le choix, l'immobilier de santé s'est avéré par le passé plus résilient et plus stable que les secteurs immobiliers traditionnels.

Les systèmes de santé en Europe sont complexes et diversifiés et les différents pays présentent de grandes différences dans leur capacité à fournir des services (tels que le nombre de médecins, d'infirmières et de lits par habitant) et dans la proportion du Produit Intérieur Brut (PIB) consacrée à la santé.

Selon l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE), les dépenses de santé de 20 pays de l'OCDE ont fortement augmenté en 2020 (5%). Cela s'explique par la forte reprise économique dans de nombreux pays de l'OCDE.

Dans la majorité des principaux marchés européens, les dépenses de santé sont restées stables, pour l'Allemagne elles représentent 12,8 % du PIB, la France 12,4 % et le Royaume-Uni 11,9%.

L'un des principaux moteurs des soins de santé est le changement structurel de la population européenne, la proportion de personnes âgées (65 ans et plus) dans l'Union Européenne des 27 devant passer de 20,3% (90,5 millions) au début de 2019

(1) Eurostat, November 2019

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

à 31,3% (130,2 millions) d'ici 2100<sup>(1)</sup>. En conséquence, la demande d'immobilier de santé (y compris les maisons de retraite, les cabinets médicaux, les hôpitaux et EHPAD) et la garantie de financement public devraient encore augmenter en Europe, ce qui devrait conduire à mettre davantage l'accent sur le financement privé.

Les changements structurels sous-jacents, les baux longs indexés, un marché très fragmenté et une prime de risque attrayante par rapport à l'immobilier commercial sont autant de facteurs qui ont conduit le secteur de la santé à attirer une part croissante de l'investissement immobilier global ces dernières années.

Selon CBRE, les investissements dans l'immobilier de santé en Europe ont totalisé 9,8 milliards d'euros en 2022, la plus grande part revenant à l'Allemagne, avec 2,4 milliards d'euros investis dans le segment.

### HOTELS EUROPEENS

Les volumes de voyages ont rebondi tout au long de 2022. En octobre 2022, la société Tourism Economics s'attendait à ce que la demande domestique de loisirs continue de stimuler la reprise, les destinations urbaines regagnant lentement leur part de marché d'avant Covid en termes de nuitées. Les régions fortement tributaires du tourisme d'affaires international continueront probablement à voir une reprise plus lente. Cependant, les perspectives macroéconomiques se sont détériorées, l'inflation et le ralentissement de la croissance réelle étant probablement parmi les principaux risques susceptibles de peser sur la reprise du marché hôtelier en 2023.

En septembre 2022, et selon l'*International Air Transport Association* (IATA), le transport aérien international intra-européen est resté inférieur d'environ 20 % aux niveaux de 2019.

Dans l'ensemble, selon STR, le revenu européen par chambre disponible (RevPAR) était, en novembre 2022, en hausse de 91,8% en glissement annuel, depuis le début de l'année (y-o-y, y-t-d). Le taux d'occupation était de 65,1 %, en hausse de 50,5% (y-o-y, y-t-d).

Le RevPAR britannique a augmenté de 78,8% (y-o-y, y-t-d) avec un taux d'occupation de 73,8%, en hausse de 38,7% (y-o-y, y-t-d). L'Italie, la France et l'Espagne ont enregistré une augmentation du RevPAR de 111,7 %, 97% et 89% (y-o-y, y-t-d) respectivement. Le RevPAR allemand a augmenté de 102,8% (y-o-y, y-t-d).

Le nombre de chambres d'hôtel en construction en Europe avait chuté en 2020. Selon STR, seulement 38% des chambres initialement prévues en 2020 ont été achevées. Selon STR en octobre 2022, les retards accumulés devraient se répercuter sur le pipeline 2023 avec un nombre de chambres livrées qui devrait augmenter de plus de 2% par an avant de ralentir ensuite dans les principales villes européennes. Selon STR et en novembre 2022, les chambres d'hôtel européennes en construction représenteraient 3,4% du parc total de chambres, en baisse de 13% par rapport à novembre 2021.

Les marchés clés qui devraient connaître une croissance particulièrement dynamique comprennent Dublin, Francfort, Munich et Manchester. La plupart des hôtels (50%+) devant ouvrir prochainement sont de gamme intermédiaire ou plus.

Les volumes d'investissement hôtelier européens se sont redressés en 2021. L'année 2022 a vu les volumes ralentir. Selon les données préliminaires de MSCI Real Capital Analytics, les volumes d'investissements hôteliers européens en 2022 se sont élevés à 12,4 milliards d'euros, contre 15,6 milliards d'euros en 2021. Les données préliminaires suggèrent que les taux de rendement ont augmenté sur les marchés européens en 2022. Par exemple, Londres a vu les taux de rendement des baux hôteliers augmenter de 0,75% à 4,5%, contre 3,75% au quatrième trimestre 2019. Les Big 5 allemands ont vu leurs taux de rendement augmenter de 0,4% en 2022, à 4,65%, contre 3,75% au quatrième trimestre 2019.

### C Evolution des marchés financiers

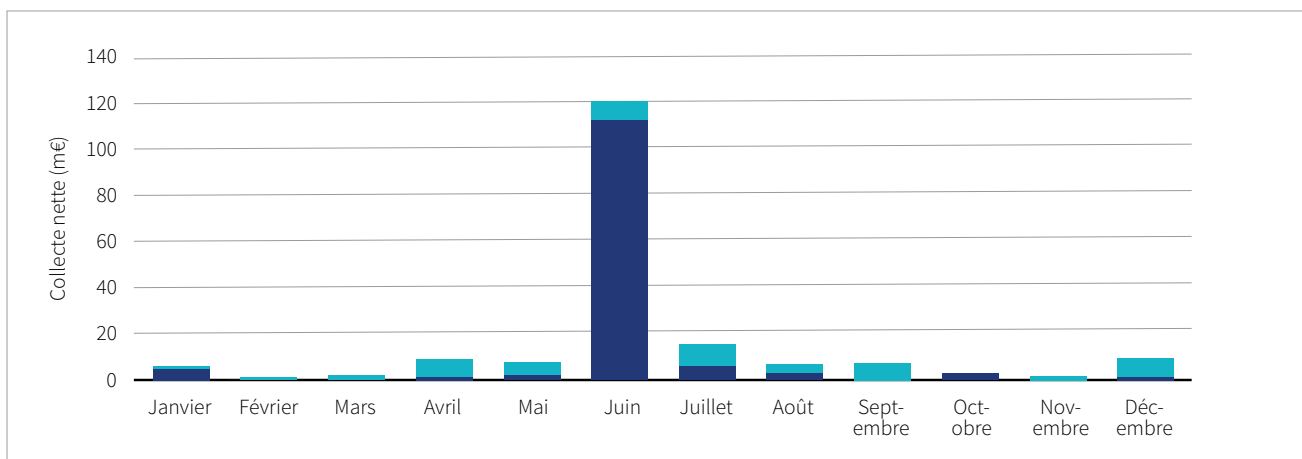
L'évolution des marchés financiers est plus amplement détaillée aux paragraphes 1 du titre 4.B « Portefeuille d'actions de foncières cotées » et 2 du titre 4.B « Portefeuille d'obligations de foncières cotées ».

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 3 Activité et évolution prévisible de la SPPICAV et du groupe consolidé

#### A Souscription / Rachat

Au cours de l'exercice 2022, les souscriptions reçues par la SPPICAV ont atteint un montant global de 196 millions d'euros, commission de souscription incluse, et un montant global de 5,8 millions de rachats d'actions.



#### B Financement

##### 1. Financement corporate

En date du 29 juin 2018, la SPPICAV a conclu avec la société NATIXIS un crédit renouvelable d'un montant de 100 millions d'euros pour financer ses besoins généraux de trésorerie ainsi que ses dépenses d'investissement.

En date du 20 Avril 2022, la SPPICAV a utilisé cette ligne de crédit en totalité et a remboursé, le 13 octobre 2022, à hauteur de 65 millions d'euros de manière anticipée..

##### 2. Financement immobilier

En date du 31 Mars 2022, les participations de la société German Healthcare BV dont la SPICCAV détient indirectement 10% du capital, ont remboursés la totalité de leurs prêts conclus avec la Société générale Corporate and Investment Banking pour un montant total de 222,1 millions d'euros, ventilés comme suit :

- par les participations Lisa Re 1, Lisa Re 2 et Lisa Re 3 (détenues à hauteur de 10% par la SPPICAV) pour un montant total de 132 millions d'euros
- par les participations Fidelis Re 1 et Fidelis Re 2 (détenues à hauteur de 10% par la SPPICAV) pour un montant total de 90,1 millions d'euros

En date du 27 Avril 2022, la SPICCAV qui a souscrit, en date du 29 juin 2018, un prêt avec la société NATIXIS pour un montant de 75,5 millions d'euros, a tiré la tranche renouvelable de 30 millions d'euros.

En date du 13 Juillet 2022, la société West Park 92 dont la SPICCAV détient 100% du capital, a remboursé la totalité du prêt conclu avec NATIXIS pour un montant de 89,6 millions d'euros suite à la cession de l'actif immobilier auquel le prêt était rattaché.

En date du 20 Décembre 2022, la société LEWISHAM 2 LIMITED, société de droit anglais dont la SPPICAV détient 50% du capital, a conclu un prêt auprès de la banque CREDIT AGRICOLE COPORATE AND INVESTMENT BANK (ci-après la « CACIB »), pour un montant total de 70 millions de livres sterlings.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

A titre de rappel, les financements bancaires sous garantie hypothécaire suivants sont toujours en cours :

- par la filiale, la société ESI Rex pour un montant de 34,6 millions de Livres Sterling auprès de la société ING.
- par la filiale, la société ESI TWO pour un montant de 30,8 millions de Livres Sterling auprès de la société CACIB.
- par la filiale, la société Selectiv Primus Oy pour un montant de 33,6 millions d'euros.
- par la filiale, la société Dolphin Square Estate Holding S.à r.l., pour un montant de 362,5 millions de livres sterling.-  
par la participation indirecte dans la société S.C.I. Tour First (à hauteur de 16,67%) pour un montant total de 409,1 millions d'euros.

### C Acquisition / cession du patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice 2022, la SPPICAV a réalisé plusieurs investissements immobiliers indirects permettant ainsi de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille immobilier.

Le montant des investissements réalisés et du capital appelé, au cours de l'exercice écoulé, s'est élevé à environ 206 millions d'euros au travers des opérations suivantes :

- acquisition indirecte de 50% d'un actif résidentiel au Royaume-Uni par la société Lewisham 2 Limited, pour un montant de 98 millions d'euros
- prise de participation dans le fonds AXA Logisitics Europe Fund SCA pour un montant de 46 millions d'euros
- libération de 3 appels de fonds au profit de la participation Siresa House SL afin de supporter le développement du portefeuille en Espagne
- libération de 3 appels de fonds au profit de la participation Siresa House 2 SL afin de supporter le développement du portefeuille en Espagne
- libération d'un appel de fonds au profit de la participation Retirement Villages Group Limited afin de supporter le développement de ce portefeuille en Angleterre
- libération de 2 appels de fonds au profit de la participation Italian Services Sicaf afin de supporter le développement du portefeuille en Italie
- libération d'un appel de fonds au profit de la participation Pantalica Investment afin de supporter le développement de l'actif en Espagne
- libération de 2 appels de fonds au profit de la participation Selectiv Core Sicaf afin de supporter la restructuration de l'actif en Italie
- Levée d'option de 2 immeubles détenus en crédit-bail suite à la date de fin des contrats.

Par ailleurs, la SPPICAV a procédé à 6 arbitrages pour un montant approximatif de 225 millions d'euros :

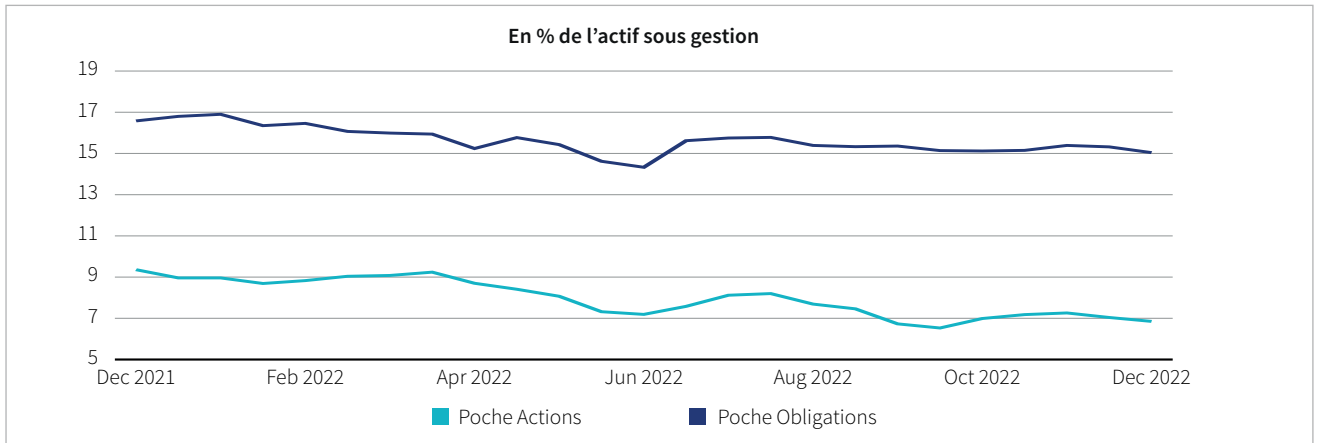
- un actif de commerce à Toulouse, pour un montant de 11,9 millions d'euros
- un actif de bureau à Nanterre, au travers d'une filiale, pour un montant de 173,9 millions d'euros
- quatre actifs de santé en Allemagne, pour un montant total (hors quote-part) approximatif de 39,4 millions d'euros
- un portefeuille d'actifs de résidences étudiantes en Espagne, au travers d'une filiale, pour un montant total de 60,4 millions d'euros.

### D Evolution de la poche financière

Au cours de l'année 2022, l'exposition de la SPPICAV sur les marchés d'actions et de taux a été gérée en fonction des opportunités et des risques de marché.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

Ainsi, la SPPICAV a investi 20 millions d'euros dans le portefeuille « obligations de foncières cotées ».



### E Recherche et développement

En application des dispositions de l'article L232-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que la SPPICAV n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

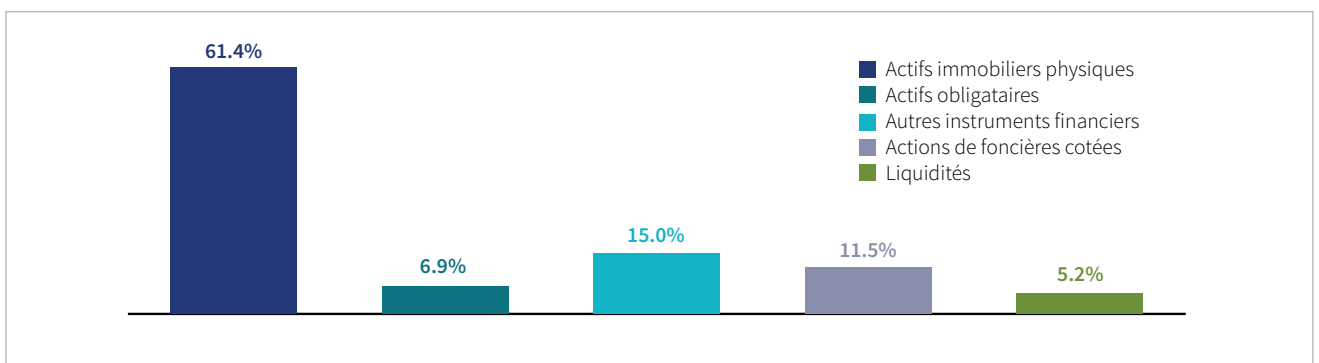
### F Evolution prévisible

En 2023, la SPPICAV s'inscrit dans le suivi du développement et de la mise en valeur de sa participation tout en assurant le suivi des impacts de la guerre en Ukraine sur son patrimoine.

## 4 Patrimoine de la SPPICAV au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, sur la base d'un actif total géré (ou actif brut) de 4.365 millions d'euros, la SPPICAV a une exposition immobilière de 68,3%. L'allocation de la SPPICAV est la suivante :

- 61,4% (vs 63,9% au 31 décembre 2021) d'actifs immobiliers physiques composés de 144 immeubles détenus directement ou indirectement (total n'incluant pas les immeubles détenus dans les participations Retirement Village Group Services, Siresa House, et dans les fonds Axa Residential Europe Fund, Axa Logistics Europe Fund et Prologis Targeted Europe Logistic Fund) ;
- 6,9% (vs 9,4% au 31 décembre 2021) d'actions de foncières cotées (hors couvertures de change) ;
- 15% (vs 16,6% au 31 décembre 2021) d'obligations ou EMTN de foncières cotées (hors couvertures de change et de taux) ;
- 11,5% (vs 7,5% au 31 décembre 2021) d'instruments liquides détenus directement par la SPPICAV ;
- 5,2% (vs 2,7% au 31 décembre 2021) d'autres actifs tels que les créances d'exploitation détenues directement et indirectement, les actifs de liquidités détenus indirectement ainsi que la valorisation de divers instruments financiers.



## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### A Portefeuille Immobilier Physique

La stratégie d'investissement immobilière de la SPPICAV se concentre sur des actifs de qualité situés dans les principales métropoles en Europe offrant un rendement potentiel sur le long terme. Avec les investissements réalisés au cours de l'exercice écoulé, la SPPICAV détient directement ou indirectement 144 actifs immobiliers et 6 participations non-contrôlées.

Les 5 principaux actifs du portefeuille immobilier (en valeur) sont les suivants :

#### Actifs Immobiliers Physiques : 5 principaux actifs en valeur

Actifs immobiliers physiques	Désignation	Quote-part %
1 Dolphin Square Estate, Pimlico - Londres - Royaume-Uni	Habitation	8,4%
2 Fonds d'investissement PROLOGIS - FDR PELF SCA	Logistique	5,5%
3 Ubbo Shopping Center - Amadora - Portugal	Commerces	5,2%
4 Via Monterosa, 91 - Milan - Italie	Bureaux	5,0%
5 Rives de Paris - Paris 14ème - France	Bureaux	4,6%
<b>Sous-total des principaux Actifs immobiliers physiques</b>		<b>28,6%</b>
<b>Nombre d'Actifs immobiliers physiques contrôlés*</b>		<b>144</b>

\*Les participations non contrôlées ne sont pas incluses

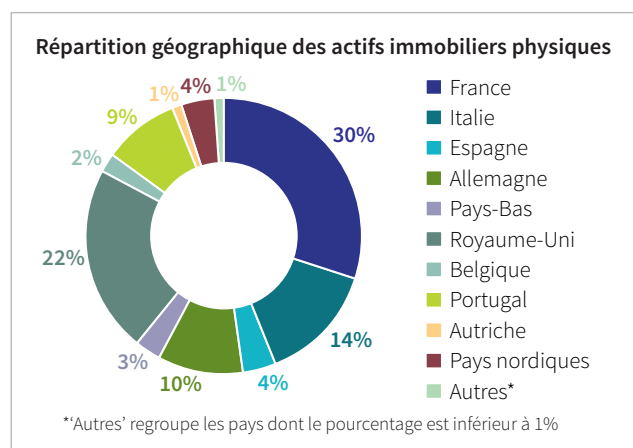
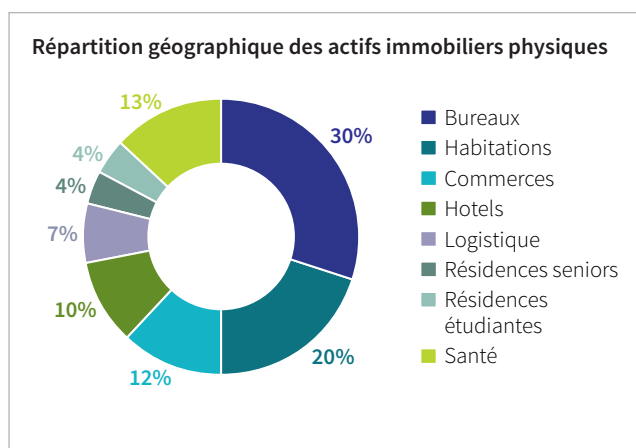
Les 15 immeubles détenus directement par la SPPICAV représentent 20% de l'actif total de la SPPICAV en valeur. Les 129 autres actifs immobiliers sont détenus indirectement au travers de filiales et participations de la SPPICAV.

L'organigramme de la SPPICAV, ainsi que l'activité et les résultats de ces entités sont plus amplement détaillés dans le paragraphe « Filiales et participations » ci-après.

### 1. Répartition du portefeuille immobilier physique par zone géographique et par nature

Les acquisitions et cessions immobilières, ainsi que les programmes de développement intervenus au cours de l'exercice 2022, à travers l'Europe et notamment au Royaume Uni, en France, en Allemagne et en Espagne, ont accentué la diversification géographique du portefeuille immobilier de la SPPICAV.

De la même manière, ces transactions ont permis de développer la diversification sectorielle du portefeuille. Ainsi, la SPPICAV a diminué son exposition dans le secteur du bureau afin de la renforcer dans le secteur résidentiel étudiants et seniors.



## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

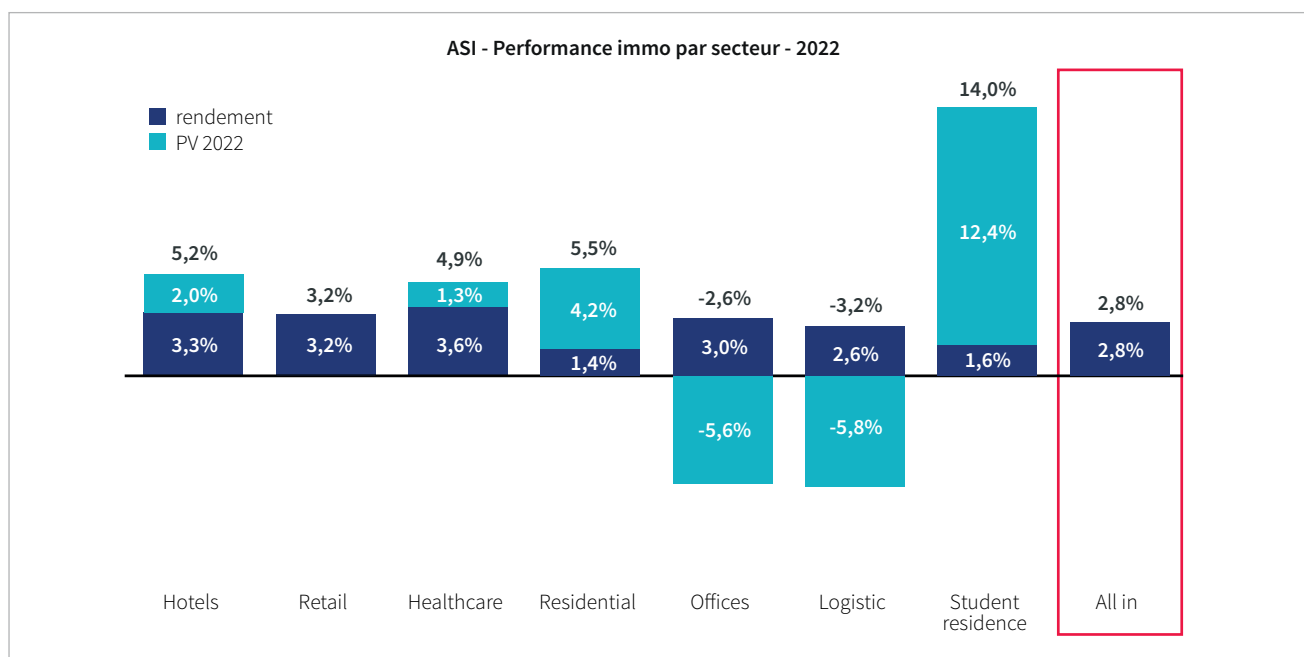
### 2. Gestion du portefeuille immobilier physique

Les actifs détenus en direct par la SPPICAV ont généré en 2022 un loyer brut de 23,1 millions d'euros, en hausse de 4% par rapport au 31 décembre 2021, en raison de :

- de la consommation des franchises de loyers qui avaient été accordées sur certains actifs
- de l'indexation des loyers

Les actifs, dont la SPPICAV a le contrôle, ont générés au cours de l'année 2022 un loyer consolidé brut de 102 millions d'euros, en augmentation de 12% par rapport à celui au 31 décembre 2021 (91 millions d'euros). La hausse est principalement due aux indexations de loyers, aux nouveaux baux signés et à la consommation des franchises de loyers accordées à quelques locataires.

Au cours de l'année 2022, l'équipe de gestion s'est concentrée sur son programme d'acquisition et de cession, ainsi que sur la mise en valeur des actifs détenus directement ou indirectement.



### 3. Valorisation des actifs immobiliers physiques au 31 décembre 2022

La campagne d'expertise au 31 décembre 2022, menée conjointement par CBRE VALUATION, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE et JONES LANG LASSALLE EXPERTISES, les experts immobiliers de la SPPICAV, a porté sur l'ensemble des actifs détenus.

Ainsi, la valeur du portefeuille immobilier physique retenue par la Société de Gestion de Portefeuille sur la base des valeurs des experts immobiliers est de 2,337 millions d'euros au 31 décembre 2022<sup>(1)</sup>.

Sur l'exercice 2022, la valeur du patrimoine immobilier de la SPPICAV a baissé de 0,26% à périmètre constant hors effet de change par rapport au 31 décembre 2021, et a augmenté de 2,88% sur la totalité du portefeuille immobilier par rapport à la même date.

(1) Les actifs détenus au travers des participations en fonds d'investissement ne sont pas inclus.



## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 4. Filiales et participations immobilières de la SPPICAV

Au 31 décembre 2022, la composition du portefeuille immobilier physique est la suivante :

Dénomination sociale	Pourcentage de détention		Chiffre d'affaires au 31/12/2022 EUR *	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022 EUR *	Activité
	31/12/2022	31/12/2021			
S.C.I. BUGAM	99,98%	99,98%	1 601 092	996 704	Détention d'un immeuble de bureaux en France
S.C.I. PLAGAM	99,98%	99,98%	2 929 029	1 786 942	Détention d'immeubles de bureaux en France
CASTELLIO IMMO	50,00%	50,00%	22 128	28 716	Détention d'un immeuble de bureaux en France
ESI TWO	99,99%	99,99%	3 678 674	(9 415 831)	Détention d'un immeuble de bureaux à Londres
ESI REX	99,99%	99,99%	5 544 524	(6 460 938)	Détention d'un immeuble de bureaux à Londres
EUROPEAN SELECTIV' IMMO NL	100,00%	100,00%	2 535 984	(334 497)	Détention d'un hotel à Amsterdam
ITALIAN SERVICES SICAF	25,00%	25,00%	21 024 340	29 586 797	Détention d'un portefeuille de cliniques en Italie
ASITALIA SICAF	100,00%	100,00%	5 326 811	2 094 661	Détention de 3 immeubles de bureaux en Italie
SELECTIV CORE ITALY SICAF	50,00%	50,00%	3 144 443	(3 326 249)	Détention d'un immeuble de bureaux en Italie
Ltd RETIREMENT VILLAGES GROUP LIMITED (*)	25,00%	25,00%	27 661 000	(6 623 000)	Détention d'actifs de santé en Angleterre
Prologis European Logistics Fund (*)	1,00%	1,12%	819 087 000	(1 088 145 000)	Détention d'actifs de logistique en Europe
WESTPARK 92	0,00%	99,99%	0	0	
AXA RESIDENTIAL EUROPEAN FUND SCA	5,69%	9,42%		18 087 126	Fonds d'investissement détenant des actifs résidentiels
AXA LOGISTICS EUROPEAN FUND SCA	3,57%	0,00%		31 705 044	Fonds d'investissement détenant des actifs logistiques
SELECTIV PEGASUS	99,99%	99,99%		0	Détention de German Healthcare BV
German Helthcare BV	10,00%	10,00%		17 963 685	Détention de Lisa Healthcare B.V. , Fidelis Healthcare B.V.
Lisa Healthcare B.V.	100,00%	100,00%		7 960 861	Détention de Lisa RE 1 B.V. , Lisa RE 2 B.V. , Lisa RE 3 B.V. , Lisa FixCo BV
Lisa RE 1 B.V.	100,00%	100,00%	10 060 508	10 400 907	Détention d'actifs de santé en Allemagne
Lisa RE 2 B.V.	100,00%	100,00%	3 300 988	573 004	Détention d'actifs de santé en Allemagne
Lisa RE 3 B.V.	100,00%	100,00%	7 365 769	(2 683 533)	Détention d'actifs de santé en Allemagne
Lisa FixCo BV	100,00%	100,00%	15 945	(217 781)	Détention d'actifs de santé en Allemagne
Fidelis Healthcare B.V.	100,00%	100,00%		13 661 287	Détention de Fidelis RE 1 B.V. , Fidelis RE 2 B.V. , Fidelis Fixco B.V.
Fidelis RE 1 B.V.	100,00%	100,00%	9 594 605	551 153	Détention d'actifs de santé en Allemagne
Fidelis RE 2 B.V.	100,00%	100,00%	3 199 604	9 601 451	Détention d'actifs de santé en Allemagne
Fidelis Fixco B.V.	100,00%	100,00%	98 471	(77 262)	Détention d'actifs de santé en Allemagne
<b>BACKIN</b>	<b>16,67%</b>	<b>16,67%</b>		<b>(71 183 942)</b>	<b>Détention de First Tower</b>
First Tower	99,99%	99,99%		(74 333 033)	Détention de Tour First
Tour First	99,99%	99,99%	52 276 009	(76 661 583)	Détention d'un immeuble de bureaux en France
ESI ONE	100,00%	100,00%		24 659 331	Détention de Selectiv' Ortega, Pantalica Investment, Crimson Grafton Sarl, Red Grafton Sarl , Alterimmo BELGIUM , European Selectiv Immo BE, Siresa House 1, Siresa House 2, Dolphin Square Estate Holding, JV Forte, Luxembourg Investment Company 327 Sarl

(\*) Les chiffres présentés sont des montants consolidés des portefeuilles en local GAAP

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

Dénomination sociale	Pourcentage de détention		Chiffre d'affaires au 31/12/2022 EUR *	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022 EUR *	Activité
	31/12/2022	31/12/2021			
Luxembourg Investment Company 327 s.à.r.l	33,60%	33,60%		(5 422 620)	Détention de Luxembourg Investment Company 328 Sarl, Luxembourg Investment Company 329 Sarl, Luxembourg Investment Company 330 Sarl, Luxembourg Investment Company 331 Sarl, Luxembourg Investment Company 332 Sarl, Luxembourg Investment Company 333 Sarl, Luxembourg Investment Company 342 Sarl, Lantern Slide Sarl, Principal Hotel Property Turin S.r.l., Principal Portugeuse Hotel Holding S.à.r.l., Internos Wiener Hotelimmobilien GmbH
Luxembourg Investment Company 328 S.à r.l.	100,00%	100,00%	483 340	(2 067 810)	Détention d'un hôtel en Allemagne
Luxembourg Investment Company 329 S.à r.l	100,00%	100,00%	1 765 317	2 027 488	Détention d'un hôtel en Allemagne
Luxembourg Investment Company 330 S.à r.l	100,00%	100,00%	1 025 712	458 201	Détention d'un hôtel en Allemagne
Luxembourg Investment Company 331 S.à r.l	100,00%	100,00%	1 268 736	2 674 517	Détention d'un hôtel en Allemagne
Luxembourg Investment Company 332 S.à r.l	100,00%	100,00%	819 598	(722 375)	Détention d'un hôtel en Allemagne
Luxembourg Investment Company 333 S.à r.l	100,00%	100,00%	3 115 777	1 543 587	Détention d'un hôtel en Allemagne
Lantern Slide S.à r.l	100,00%	100,00%	2 190 146	773 990	Détention d'un hôtel en Allemagne
Luxembourg Investment Company 342 S.à r.l	100,00%	100,00%	1 124 927	1 507 323	Détention d'un hôtel aux Pays-Bas
Principal Hotel Property Turin S.r.l.	100,00%	100,00%	1 996 805	(95 020)	Détention d'un hôtel en Italie
Principal Portugeuse Hotel Holding S.à.r.l.	100,00%	100,00%		(34 677)	Détention De Prinre Property Lisbon SA
Prinre Property Lisbon SA	100,00%	100,00%	1 501 919	5 515 178	Détention d'un hôtel au Portugal
Internos Wiener Hotelimmobilien GmbH	100,00%	100,00%		(43 589)	Détention de Internos Hotel Wien
Internos Hotel Wien Objektgesellschaft mbH	100,00%	100,00%	3 961 411	8 253 157	Détention d'un hotel à Vienne
Selectiv' Ortega	100,00%	100,00%	1 032 995	(66 927)	Détention d'un immeuble de commerce en Espagne
Pantalica Investment	50,00%	50,00%	332 375	706 457	Détention d'un immeuble de commerce en Espagne
Crimson Grafton Sarl	10,00%	10,00%		(50 034)	
Red Grafton Sarl	10,00%	10,00%		(55 095)	Détention de Red Grafton I et de Red Grafton II
Red Grafton I	100,00%	100,00%	37 757 288	4 500 108	Détention d'un centre commercial en Allemagne
Red Grafton II	100,00%	100,00%	1 704 882	537 865	Détention d'un centre commercial en Allemagne
Alterimmo BELGIUM	0,01%	0,01%		(676 754)	Détention de Société Hotelière du Wiltcher
European Selectiv Immo BE	99,99%	99,99%		(349 489)	Détention de Société Hotelière du Wiltcher
Société Hotelière du Wiltcher	50,00%	50,00%	6 394 311	(4 760 298)	Détention d'un complexe immobilier en Belgique
Siresa House 1	0,00%	12,13%	0	198 184 651	Détention de résidences étudiantes en Espagne

(\*) Les chiffres présentés sont des montants consolidés des portefeuilles en local GAAP

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

Dénomination sociale	Pourcentage de détention		Chiffre d'affaires au 31/12/2022 EUR *	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2022 EUR *	Activité
	31/12/2022	31/12/2021			
Siresa House 2	0,00%	12,13%	0	30 953 552	Détention de résidences étudiantes en Espagne
Iberubbo Imobiliaria	55,00%	55,00%		(4 067 078)	Détention de Dolce Vita Tejo
Dolce Vita Tejo	100,00%	100,00%	27 767 045	(429 011)	Détention d'un centre commercial au Portugal
Dolphin Square Estate Holding	24,50%	24,50%		161 238	Détention de Dolphin Square Estate Limited
Dolphin Square Estate Limited	100,00%	100,00%	22 020 782	63 878 442	Détention d'un immeuble résidentiel à Londres
JV FORTE	33,33%	33,33%		(235 956)	Détention de Neptunecategory
Neptunecategory S.A.	100,00%	100,00%	5 278 485	(4 104 133)	Détention de 55 actifs résidentiels au Portugal
<b>ESI FINLANDE</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>		<b>(5 729 516)</b>	<b>Détention de Selectiv Primus Oy</b>
Selectiv Primus Oy	100,00%	100,00%	4 010 487	(372 327)	Détention de As Oy Nikinväylä 37 Tampere, As Oy Nikinväylä 37 Tampere, As Oy Palokunnankuja 4B Kauniainen, As Oy Karin-Heikintie 2 Kangasala, As Oy Tuusankaari 12 Vihti, As Oy Värimestarinkaari 5 Hyvinkää, As Oy Ahteensivu 2A Nokia, As Oy Ahteensivu 2B Nokia, As Oy Vuoreksen Puistokatu 77 Tampere, As Oy Ruutanantie 45 Kangasala, As Oy Kerkkäkatu 5, As Oy Seppäläntie 4B Jyväskylä
As Oy Nikinväylä 37 Tampere	100,00%	100,00%	161 568	(4 694)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Palokunnankuja 4B Kauniainen	100,00%	100,00%	82 645	(1)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Karin-Heikintie 2 Kangasala	100,00%	100,00%	133 649	(16 879)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Tuusankaari 12 Vihti	100,00%	100,00%	251 132	(6 005)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Värimestarinkaari 5 Hyvinkää	100,00%	100,00%	125 499	(179)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Ahteensivu 2A Nokia	100,00%	100,00%	88 290	(57)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Ahteensivu 2B Nokia	100,00%	100,00%	81 585	-	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Vuoreksen Puistokatu 77 Tampere	100,00%	100,00%	168 551	(5 915)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Ruutanantie 45 Kangasala	100,00%	100,00%	106 462	(1)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Kerkkäkatu 5	100,00%	100,00%	-105 692	(2 396)	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
As Oy Seppäläntie 4B Jyväskylä	100,00%	100,00%	69 933	-	Détention d'un immeuble résidentiel en Finlande
<b>LEWISHAM 2 LIMITED</b>	<b>50,00%</b>	<b>0,00%</b>		<b>512 375</b>	<b>Détention de LEWISHAM Operating Company Limited</b>
LEWIDHAM Operating Company Limited	100,00%	0,00%	10 847 863	2 105 840	Détention d'une résidence étudiante au Royaume-Uni

(\*) Les chiffres présentés sont des montants consolidés des portefeuilles en local GAAP

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### B Portefeuille Financier

Le portefeuille financier investi en actions et obligations de foncières cotées, s'inscrit dans la volonté d'accroître l'exposition immobilière de la SPPICAV.

Cette stratégie d'augmentation de l'exposition n'est pas systématique puisque fonction des évolutions des environnements économique, géopolitique et financier qui peuvent influencer sur la stratégie de gestion du portefeuille financier et par conséquent sur sa taille.

#### 1. Portefeuille d'actions de foncières cotées

L'année 2022 aura été marquée par une flambée de l'inflation, liée au choc des prix de l'énergie et des matières premières, conséquences de la guerre en Ukraine, des confinements stricts en Chine et du retour des politiques protectionnistes.

Dans ce contexte, les Banques Centrales, pour limiter l'effet de spirale inflationniste, ont décidé de sortir des politiques monétaires ultra-accommodantes qu'elles menaient depuis près de 15 ans et de remonter les taux d'intérêts à un rythme et dans une ampleur inédite.

L'environnement boursier s'est avéré défavorable pour l'ensemble des classes d'actifs risquées et en particulier pour les foncières cotées qui terminent l'année sur des performances négatives marquées.

La performance du sous-portefeuille d'actions de foncières cotée s'est inscrite en baisse de (-) 24,5 % sur la période.

Les foncières mondiales résistent mieux que celles européennes, -20,2% contre -36,6% pour les indices Ftse/Epra Global et Europe. Cela s'explique, d'une part, par la bonne résistance de l'activité économique américaine et asiatique. Et d'autre part, par la plus grande corrélation aux taux d'intérêts des foncières européennes.

Les principaux détracteurs à la performance s'expliquent par :

- La couverture systématique du risque de change qui explique environ 4,6% de contreperformance. Cette dernière se ventile en 2,6% de manque à gagner lié à l'appréciation des devises et environ 2% lié au coût de la ouverture.
- L'exposition aux titres de croissance (logistique, Santé) en raison de rendements trop bas pour amortir le choc de la remontée des taux d'intérêts réels.
- L'exposition aux bureaux US qui demeure la région la plus impacté par les effets du télétravail.

Les meilleurs contributeurs à la performance résultent de :

- La sélection rigoureuse de titres ayant bénéficié d'offres de fusions et d'acquisitions aux US et en Europe sur les secteurs de la logistique, des logements étudiants et des commerces. Ces opérations se sont conclues sur des primes substantielles sur les derniers cours cotés. (exemples : American Campus Communities, Duke Realty, Store Capital, VIB Vermoegen).
- Surpondération aux foncières de Singapour en raison d'une valorisation attractive et de changements démographiques porteurs, notamment de flux migratoire en provenance de Hong-Kong.
- Secteurs des commerces et de l'hôtellerie profitant de la forte reprise de la consommation post-covid et de valorisations attractives sur des rendements élevés.
- Bon positionnement sur le logement américain qui privilégie le segment des foncières de maisons individuelles aux appartements urbains.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 2. Portefeuille d'obligations de foncières cotées

Au cours du premier semestre 2022, et notamment au cours du premier trimestre, nous avons été acheteurs nets (+31 millions de dollars).

En raison du regain de volatilité survenu en février, nous avons décidé de réduire tous les nouveaux investissements et avons vendu sur un marché globalement instable. En somme, nous avons vendu des obligations à plus longue durée et acheté des obligations à plus courte durée, réduisant ainsi la durée globale des portefeuilles.

En effet, en raison de la volatilité du marché et de l'augmentation des coûts de financement pour les émetteurs, nous avons constaté une moindre dynamique du marché primaire par rapport à l'année dernière. Nous avons donc été principalement actifs sur ce dernier et y avons effectué la plupart de nos acquisitions, car nous estimions que les nouvelles émissions offraient généralement une meilleure rémunération que les émissions sur le marché secondaire.

Au second semestre, avec le retour des primes de risque à des niveaux plus justifiables et l'amélioration des volumes sur le marché primaire, nous avons augmentés nos achats nets (+43 millions). La majeure partie de nos achats ont été réalisés au troisième trimestre (+47 millions), tandis qu'au quatrième trimestre, nous avons plutôt été vendeurs nets (-4 millions).

Compte tenu de la volatilité accrue des marchés cette année, nous sommes restés prudents dans nos investissements et avons réduit le risque du portefeuille en diminuant l'exposition aux bureaux non-prime (Alstria) et au commerce de détail (Atrium).

Nous avons également renforcé nos secteurs de prédilection qui conservent un pouvoir de fixation des prix, tels que la logistique (Segro, Prologis et Goodman), les centres de données (Digital Realty Trust et Equinix), le self-stockage (Public Storage) et les tours de télécommunication (American Tower, et avons augmenté notre exposition aux secteurs plus résilients à la volatilité élevée et au déclin des marchés, tels que les soins de santé (Cofinimmo et Alexandria), le résidentiel (Balder et Vonovia) et le résidentiel réglementé (Lamartine).

### C Poche de liquidité

Au 31 décembre 2022, du fait notamment de la croissance du portefeuille des actifs immobiliers physiques porté par les nouvelles acquisitions et restructurations, le ratio d'actifs liquides représentait 11,5% du total des actifs gérés de la SPPICAV pour un montant total de 503 millions d'euros. Il était de 7,5% au 31 décembre 2021.

Ce ratio de liquidité s'explique notamment par :

- l'obligation pour la SPPICAV d'avoir à tout moment 5% de liquidité,
- le pilotage des besoins de trésorerie à court terme.

La poche de liquidité a été investie dans des OPCVM monétaires afin de compenser en partie les taux négatifs sur les dépôts.

Le ratio de liquidité réglementaire représentait 11,5% du total des actifs gérés de la SPPICAV. Ce ratio est calculé selon les règles décrites dans le Code monétaire et financier et le Prospectus de la SPPICAV.

### D Autres actifs

Les autres actifs sont en hausse de 2,7% au 31 décembre 2021 à 5,18% au 31 décembre 2022 du total des actifs gérés de la SPPICAV et sont principalement composés de créances d'exploitation de la SPPICAV et d'actifs financiers détenus par les structures intermédiaires (tels que les liquidités bancaires, les instruments de trésorerie, les créances d'exploitation).

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 5 Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers

#### A Evaluation des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

En conformité avec la réglementation et compte-tenu de la taille du patrimoine de la SPPICAV, trois sociétés d'expertise en évaluation immobilière, CBRE VALUATION, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France et JONES LANG LASALLE EXPERTISES, sont mandatées pour valoriser le portefeuille immobilier sous gestion.

Pour chaque actif, un expert immobilier parmi les trois experts nommés ci-dessus intervient pour quatre campagnes d'expertise par an en qualité d'expert principal (Expert A), un des deux autres experts intervenant avec la même fréquence en qualité de contrôleur (Expert B). Tous les 4 trimestres les rôles sont échangés entre l'Expert A et l'Expert B.

Au cours de l'exercice 2022, les sociétés CBRE VALUATION, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France et JONES LANG LASALLE EXPERTISES, ont tenu leur rôle respectif d'expert immobilier A et expert immobilier B sur les patrimoines qui leur ont été confiés.

Le cas échéant, pour les actifs immobiliers détenus indirectement et pour lesquels la SPPICAV n'exerce pas un contrôle significatif, les Experts immobiliers ont élaboré un document détaillant la procédure et les contrôles effectués par leurs soins.

Les Experts immobiliers ont eu accès à la totalité des informations disponibles et nécessaires à leur mission d'expertise et d'actualisation lors des quatre campagnes d'évaluation de l'exercice écoulé.

#### B Contrat d'assurance des experts immobiliers

Les Experts immobiliers de la SPPICAV bénéficient d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

CBRE VALUATION est assuré par AON pour l'assurance de responsabilité professionnelle au niveau du groupe CBRE. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est de 20 millions d'euros par année d'assurance / par évènement.

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France est assuré par AON pour l'assurance de responsabilité professionnelle pour un montant de 20 millions d'euros par année d'assurance / par évènement.

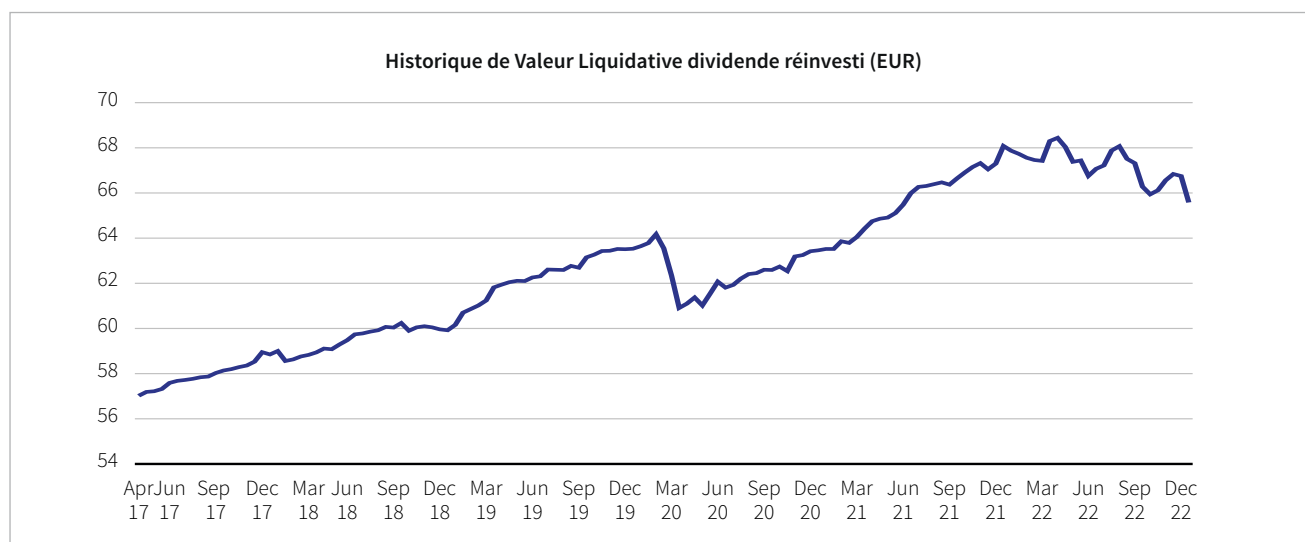
JONES LANG LASALLE EXPERTISES est assuré par AON pour l'assurance de responsabilité professionnelle au niveau du groupe Jones Lang Lasalles Expertises. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est de 50 millions d'euros par année d'assurance / par évènement.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 6 Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans

Au 31 décembre 2022, la Valeur Liquidative de la SPPICAV s'établit à 44,73 € pour la Classe A (FR0011129717), correspondant à un actif net de 3.595.662.115€ et à 44,73 € également pour la Classe B (FR0013276052), correspondant à un actif net de 70.337.973 €. La performance annuelle dividende réinvesti au 31 décembre 2022 est de -3,68 % pour les deux classes.

Concernant la Classe A, depuis le lancement de la SPPICAV, la performance réalisée dividende réinvesti est de 46,94 %.



#### Performances cumulées

	3 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis création
Variation des Valeurs Liquidatives dividende réinvesti	(1,06)%	(3,68)%	(3,68)%	3,22%	11,25%	46,94%

#### Performances annuelles

	2012*	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année précédente (en %)	-	4,52%	4,54%	4,46%	3,50%	3,47%	3,50%	3,50%	3,50%	3,51%	3,51%
Performance annuelle dividende réinvesti	4,06%	4,17%	6,66%	4,73%	4,33%	4,55%	1,65%	6,03%	(0,11)%	7,28%	(3,68)%

\* Période 14 mai au 31 décembre 2012

Les chiffres cités ont trait aux années ou aux mois écoulés. Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps, ne préjugent pas des résultats futurs de l'OPCI et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Les performances présentées sont nettes de frais. Les frais d'entrée et de sortie non acquis à l'OPCI ne sont pas inclus dans les performances.

Concernant la Classe B, depuis son lancement en août 2017, la performance réalisée dividende réinvesti est de 13,37%. L'évolution de la Valeur Liquidative et de la performance de la classe B sont identiques à celle de la classe A depuis août 2017.

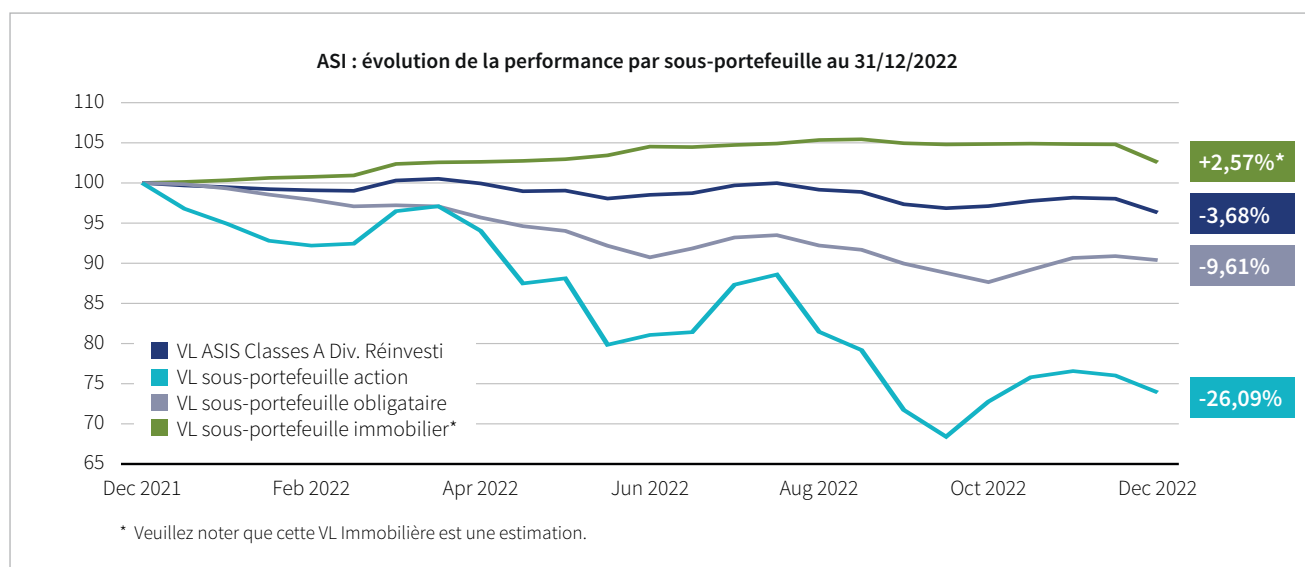
**Les chiffres cités ont trait aux années et aux mois écoulés et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 7 Performance à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2022, la SPPICAV affiche une performance annuelle brute de frais de contrat de -3,68%, malgré la performance positive des actifs immobiliers (+2,8%), ayant subi de plein fouet la baisse de valeur des sous-portefeuilles financier (-9,6% sur le sous portefeuille d'Obligations et -26,1% sur le sous portefeuille d'Actions).

Malgré ces performances négatives liées aux marchés financiers, il s'agit de la troisième meilleure performance dans la catégorie des OPCI dont l'actif net dépasse les 500 millions d'euros, ainsi que la deuxième meilleure performance à 3 et 5 ans glissant (Source Indice IEIF OPCI Grand Public au 31/12/2022).



### 8 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le 31 décembre 2022, le prospectus de la SPPICAV a été modifié avec effet au 1er janvier 2023, date d'entrée en vigueur du niveau 2 du règlement (EU) 2019/2088 SFDR, le prospectus de la SPPICAV afin de :

- préciser que, la SPPICAV étant article 6 sous SFDR, la Société de Gestion de Portefeuille ne prend pas en compte les principaux impacts négatifs dans ses décisions d'investissement, et
- assurer une cohérence dans le wording des prospectus des SPPICAV gérées par la société AXA REIM SGP et classifiés « article 8 » sous SFDR.

À la suite de l'entrée en vigueur de la directive PRIIPS 2 au 01 janvier 2023, la SPPICAV a publié un Document d'Information Clé (DIC) par catégorie d'action.

### 9 Endettement et effet de levier

#### Endettement

La SPPICAV peut avoir recours au financement bancaire et non bancaire dans la limite de 40% du montant total de ses actifs immobiliers.

Au 31 décembre 2022, le niveau d'endettement de la SPPICAV est de 22,7 % de ses actifs immobiliers.

Ce calcul tient compte des dettes bancaires et des prêts d'actionnaires souscrits par la SPPICAV soit directement ou indirectement au travers de ses filiales et/ou participations immobilières au prorata de sa détention. Ces dettes sont diminuées des prêts d'actionnaires octroyés par la SPPICAV à ses filiales et/ou participations directement ou indirectement.



## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### Effet de levier

Conformément aux dispositions de l'article 422-52 du Règlement Général de l'AMF, deux méthodes de calculs de l'effet de levier dites « méthode brute » et « méthode de l'engagement » ont été introduites.

Lorsque l'effet de levier est calculé selon :

- la méthode de l'engagement, telle que décrite à l'article 8 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, il est le résultat du rapport de la somme des positions investies (et ce compris l'exposition créée, le cas échéant, par les acquisitions et cessions temporaires de titres) et des engagements résultant des instruments financiers à terme, en prenant en compte les règles de compensation et de couverture, sur le montant total de l'actif net de la SPPICAV ;
- la méthode brute, telle que décrite dans à l'article 7 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, il est le résultat du rapport de la somme des positions investies (et ce compris les acquisitions et cessions temporaires de titres) et des engagements résultant des instruments financiers à terme, sans prendre en compte les règles de compensation et de couverture et à l'exclusion de la valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, sur le montant total de l'actif net de la SPPICAV.

Exprimé suivant la méthode de l'engagement au sens de l'article 422-53 du Règlement Général de l'AMF, la SPPICAV est limitée à un levier de 200% compte tenu de son profil d'investissement.

Au 31 décembre 2022 et au regard des deux méthodes susmentionnées, le niveau de levier de la SPPICAV s'établit comme suit :

Méthode appliquée	Niveau de levier
Méthode brute	1,61
Méthode de l'engagement	1,42

## 10 Information sur les frais facturés à la SPPICAV au cours de l'exercice écoulé

Le montant annualisé des frais facturés à la SPPICAV directement et indirectement au travers des participations immobilières au cours de l'exercice 2022 se décompose de la façon suivante :

- Frais de gestion et de fonctionnement de la Classe A et B : 0,70% HTTP (0,73% TTC) de l'actif net moyen sur l'année
- Frais d'exploitation immobilier TTC : 0,55% HTTP (0,64%TTC) de l'actif net moyen sur l'année
- Frais et commission liés aux transactions immobilières et financières : ils ont été entièrement compensés par la commission de souscription acquise à la SPPICAV.

## 11 Profil de risque

### 1. Risques d'investissement

Les facteurs de risques auxquels la SPPICAV peut être exposée sont détaillés dans son Prospectus complet.

La SPPICAV est soumise aux risques d'investissement suivants : le risque de marché, le risque de crédit / contrepartie et le risque de liquidité.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 1.1 Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque de perte résultant d'une évolution défavorable de variables de marché, telles que le prix de l'immobilier, les taux d'intérêts, les taux de change, affectant les revenus du portefeuille et/ou la valeur de ses actifs.

#### a. Risque de marché sur les actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers et d'entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV sont liés notamment :

- À la situation du marché de l'immobilier qui est soumise (i) à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les loyers et les prix de l'immobilier, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande et (ii) à la conjoncture économique en général,
- Aux spécificités liées aux actifs immobiliers détenus et à la concentration du portefeuille immobilier par taille d'actif, par typologie ou par région géographique. La répartition du portefeuille immobilier, incluant son allocation géographique et sectorielle est développée plus en détail dans le paragraphe précédent « Patrimoine de la SPPICAV au 31 décembre 2022 ».

#### b. Risque de marché sur les instruments financiers

La SPPICAV est investie dans les instruments financiers suivants :

- Obligations,
- Actions,
- Parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM),
- Produits dérivés utilisés à des fins de couverture.

La valeur des obligations dépend de l'évolution des taux d'intérêt et de celle de la qualité de crédit des émetteurs. Ainsi, une augmentation des taux d'intérêt ou une dégradation de la qualité de crédit des émetteurs des obligations détenues en portefeuille pourrait avoir un impact négatif sur leur valorisation. Le risque de marché relatif à la variation des taux d'intérêt pour la poche des obligations est couvert, en partie, par la détention de contrats de swaps de taux d'intérêt.

Les actions sont exposées aux risques systématiques et spécifiques des marchés actions.

La valorisation des instruments financiers à terme dépend de différents paramètres de marché (par exemple les taux d'intérêts) et une évolution défavorable de ces paramètres pourrait avoir un impact négatif sur leurs valeurs et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

#### c. Risque de change

La détention d'actifs immobiliers et financiers dans des devises autre que la devise de référence de la SPPICAV, l'euro, fait porter un risque de change, pouvant entraîner, en cas de dépréciation des devises, une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

L'utilisation d'instruments financiers à terme de couverture de change permet de réduire l'exposition de la SPPICAV à ce risque.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### d. Risque de taux lié à la dette

Le risque de taux lié à la dette correspond au risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêts lorsque la dette est en partie ou totalement contractée à taux variable, pouvant entraîner une réduction des résultats de la SPPICAV.

L'utilisation d'instruments financiers à terme de couverture de taux permet de réduire l'exposition de la SPPICAV à ce risque.

### **1.2 Risque de crédit et contrepartie**

Le risque de crédit et de contrepartie correspond au risque de défaillance d'un organisme émetteur d'un titre de créance ou d'une contrepartie qui ne pourrait plus respecter ses engagements.

#### a. Risque de crédit émetteur lié aux investissements dans des titres de créances

Le risque de crédit émetteur lié aux investissements dans des titres de créances correspond au risque de dégradation de la signature de l'émetteur ou de défaillance de l'émetteur, pouvant avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

L'exposition de la SPPICAV à ce risque concerne principalement la détention d'obligations au titre de la poche financière, et est limité par un encadrement contractuel qui porte, à l'achat, sur la notation des émetteurs.

#### b. Risque de contrepartie

L'exposition de la SPPICAV au risque de contrepartie concerne :

- Le risque de défaillance de locataires occupant les immeubles détenus par la SPPICAV ou de défaillance de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers la SPPICAV,
- Le risque de défaillance des contreparties auprès desquelles les liquidités pourraient être déposées. Les dépôts à vue sont effectués auprès du dépositaire ou d'autres établissements bancaires autorisés,
- Le risque de défaillance d'une contrepartie de marché pour les instruments financiers à terme conclus de gré à gré et utilisés à des fins de couverture. Une garantie sur les contreparties des instruments dérivés conclus directement par la SPPICAV est mise en place au travers d'accords d'échanges de collatéral visant à atténuer le risque de contrepartie. En cas de prêt bancaire contracté par un véhicule détenu par la SPPICAV, le risque de taux d'intérêt peut être couvert au travers d'instruments dérivés de taux. Ces instruments dérivés conclus au niveau du véhicule n'étant pas collatéralisés, toute perte potentielle résultant d'un défaut de la contrepartie lorsque le dérivé a une valeur positive pourrait impacter la performance de la SPPICAV à la baisse.

### **1.3 Risque de liquidité**

Le risque de liquidité correspond au risque que la SPPICAV ne puisse répondre à ses besoins de liquidités en raison notamment d'une inadéquation entre la liquidité de l'actif de la SPPICAV et celle de son passif.

Les besoins de liquidités de la SPPICAV peuvent provenir notamment :

- Des demandes de rachat des investisseurs (dans les limites et conditions décrites dans le Prospectus),
- Des dépenses d'investissement ou pertes d'exploitation liées, par exemple, à la défaillance d'un locataire,
- Du remboursement des prêts (principal et intérêts), ainsi que les potentiels remboursements anticipés déclenchés par le non-respect de covenants,
- Des appels de marge liés aux contrats de collatéral mis en place avec les contreparties de produits dérivés de couverture conclus de gré à gré.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité, le niveau de trésorerie de la SPPICAV fait l'objet d'un suivi régulier prenant en compte les besoins de paiement prévisionnels, et la liquidité des actifs immobiliers fait l'objet d'un suivi interne de manière périodique.

### 1.4 Risque lié à l'effet de levier

Le recours à l'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

La SPPICAV peut avoir recours au financement bancaire et non bancaire, direct et indirect. Le ratio maximum d'endettement autorisé, le niveau d'endettement ainsi que le niveau des indicateurs de levier "AIFM" au 31 décembre 2022 sont fournis dans les paragraphes dédiés du rapport de gestion.

## 2 Encadrement des risques d'investissement

Le suivi des risques d'investissement au sein d'AXA REIM SGP est partagé entre les équipes de Gestion, le Département des Risques, le Département de Conformité et Contrôle Interne. Il permet l'identification, la mesure, la gestion et l'encadrement des risques auxquels le portefeuille est soumis.

Le dispositif d'encadrement des risques s'opère notamment au travers de :

- L'évaluation du profil de risque du portefeuille par rapport aux objectifs de gestion,
- Un processus d'identification des types de risques d'investissement,
- Le suivi des contraintes (réglementaires, contractuelles et internes si applicable) pour chaque portefeuille,
- En complément des contraintes, la définition d'indicateurs de risques internes (KRI) permettant de suivre périodiquement l'évolution de l'exposition de chaque portefeuille,
- La réalisation de stress-tests permettant d'évaluer l'impact de conditions défavorables de marché et de liquidité sur chaque portefeuille.

Au 31 décembre 2022, la SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son Prospectus, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles, ou de niveau anormal du risque d'investissement de la SPPICAV qui ne serait pas conforme à sa stratégie.

## 3. Risque opérationnel

Le « risque opérationnel » correspond au risque de perte pour la SPPICAV résultant :

- De l'inadéquation des processus internes et des défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion de Portefeuille,
- D'événements extérieurs (y compris le risque lié à la réalisation de certaines activités par des tiers),
- Des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation (risque que la valeur à laquelle un actif est enregistré ne reflète pas le niveau de prix auquel cet actif pourrait être cédé sur le marché) appliquées pour le compte de la SPPICAV.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

La Société de Gestion de Portefeuille met en œuvre un dispositif de gestion des risques opérationnels proportionné aux risques encourus qui repose notamment sur :

- L'existence de procédures adaptées à la nature et aux activités de la Société de Gestion de Portefeuille,
- Un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles,
- L'existence d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels encourus et les impacts en cas de survenance de ces risques,
- Un dispositif de gestion des incidents.

### 4. Informations relatives aux « traitements spéciaux »

La notion de « traitement spécial » désigne un traitement directement lié à la nature illiquide des actifs de la SPPICAV, qui a une incidence sur les droits de remboursement spécifiques des investisseurs ayant acquis un type de parts ou d'actions de la SPPICAV et correspond à un traitement particulier ou distinct des droits de remboursement généraux des investisseurs.

La SPPICAV n'a pas eu recours à de tels mécanismes au cours de l'exercice écoulé.

## 12 Calcul du risque global

La méthode de calcul choisie pour mesurer le risque global de la SPPICAV est la méthode du calcul de l'engagement telle que prévue aux termes de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n°2011-15 relative aux modalités de calcul du risque global des OPCVM et des FIA agréés.

## 13 Administration et contrôle

### A Exercice de la présidence

Conformément aux termes de l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier et aux dispositions statutaires, la présidence de la SPPICAV est exercée, pour une durée indéterminée, par la Société de Gestion de Portefeuille, la société AXA REIM SGP et par l'intermédiaire d'un représentant permanent qu'elle désigne à cet effet.

En outre, il a été institué un conseil de surveillance, composé de 6 membres, qui exerce une mission de supervision, de conseil de l'activité de la SPPICAV et du Président.

### B Situation du mandat des membres du conseil de surveillance

Nous vous informons que :

- M. Xavier RAMETTE a été coopté en qualité de membre du conseil de surveillance, pour une durée indéterminée conformément aux statuts de la SPPICAV, par le conseil de surveillance en date du 23 juin 2022 en remplacement de M. Jérôme DELAUNAY, démissionnaire.
- M. Gonzague VASSEUR a été coopté en qualité de membre du conseil de surveillance, pour une durée indéterminée conformément aux statuts de la SPPICAV, par le conseil de surveillance en date du 27 septembre 2022 en remplacement de Mme Carole BOUCHER, démissionnaire.

Il vous appartiendra, en conséquence, de vous prononcer sur la ratification de cette nomination.

Pour votre parfaite information, nous vous indiquons également que Mme Fanny GAMA LUIS a démissionné de ses fonctions de représentant permanent de la société AXA France VIE, membre du conseil de surveillance, à l'issue du conseil de surveillance en date du 30 novembre 2022. Cette dernière a nommé M. Matthias GARDIN en remplacement. Ce changement n'est pas soumis à ratification conformément à l'article 16.1 des statuts de la SPPICAV.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### C Mandat du commissaire aux comptes

Nous vous précisons que le mandat de commissaire aux comptes de la société de commissariat aux comptes PricewaterhouseCoopers Audit arrivera à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Le Président, a décidé de renouveler son mandat pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

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

### 15 Règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion de Portefeuille

La société AXA REIM SGP et l'ensemble de ses collaborateurs s'engagent à respecter les règles de bonne conduite fixées par son code de déontologie, dont les dispositions reprennent celles du Règlement Général de l'AMF et de l'Association Française de la Gestion Financière relatives aux règles de bonne conduite applicables au service de gestion de portefeuille pour compte de tiers.

Au-delà des principes déontologiques fondamentaux que toute entité de gestion d'actifs pour compte de tiers doit respecter (règles de confidentialité, de transparence et d'information, primauté de l'intérêt et l'égalité de traitement des porteurs, prévention et gestion des conflits d'intérêts, suivi des transactions personnelles, contrôle des cadeaux et avantages, etc.) un certain nombre de dispositions ont été arrêtées pour tenir compte des spécificités liées à la gestion d'OPCI.

### 16 Information sur la rémunération

Conformément aux exigences de transparence sur la rémunération applicable aux sociétés de gestion de portefeuille, la présente section expose les éléments principaux des politiques et pratiques de rémunération mises en œuvre par AXA Investment Managers (ci-après "AXA IM"). Des précisions supplémentaires actualisées concernant notamment le Comité de rémunération et la manière dont la rémunération et les avantages sont attribués aux salariés sont également disponibles en ligne à l'adresse suivante : [www.axa-im.com/remuneration](http://www.axa-im.com/remuneration). Un exemplaire papier de ces informations est disponible, sans frais sur demande.

**Gouvernance** - Une Politique globale, validée et réexaminée annuellement par le Comité de rémunération d'AXA IM, définit les principes de rémunération applicables à l'ensemble des entités du Groupe. Elle tient compte de la stratégie d'AXA IM, de ses objectifs, de sa tolérance au risque et des intérêts à long terme de ses clients, actionnaires et salariés. Dans la lignée des politiques et procédures de rémunération définies et validées au niveau du Groupe AXA IM, le Comité de rémunération veille à ce que la Politique globale de rémunération soit appliquée de manière cohérente et équitable au sein d'AXA IM et à ce qu'elle soit conforme aux réglementations et recommandations en vigueur en matière de rémunération.

L'évaluation centrale et indépendante de la conformité de la mise en œuvre de la Politique globale de rémunération aux procédures et politiques adoptées par le Groupe AXA IM est effectuée par le Département de l'audit interne du Groupe AXA IM qui présente chaque année ses conclusions au Comité de rémunération d'AXA IM pour lui permettre d'effectuer ses diligences.

Ces conclusions n'ont fait état d'aucune remarque particulière au sujet de la conformité de la mise en œuvre de la Politique globale de rémunération.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

Le résultat de l'examen annuel du Comité de rémunération d'AXA IM est présenté au Conseil d'administration d'AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP (ci-après « AXA REIM SGP ») ainsi que les modifications apportées à la Politique globale de rémunération.

Ces modifications portent principalement sur la mise à jour des principes globaux de la politique de rémunération dans le cadre notamment (i) du renforcement du principe d'équité et l'égalité de genre et de sexes, (ii) la prise en compte de critères ESG dans le cadre de la rémunération variable différée, (iii) des propositions quant au traitement des co-investissements et du carried interest et (iv) des ajustements spécifiques à certaines entités du groupe AXA IM en fonction d'exigences réglementaires spécifiques.

**Eléments quantitatifs** - Les données chiffrées fournies ci-après concernent AXA Investment Managers pour l'ensemble des filiales du Groupe AXA Investment Managers et tous types de véhicules d'investissement confondus au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les montants relatifs aux rémunérations se sont vu appliquer une clé de répartition pondérée de l'actif sous gestion de la SPPICAV.

Montant total des rémunérations versées et/ou attribuées à l'ensemble du personnel sur l'exercice clos au 31 décembre 2022 <sup>(1)</sup>	
Rémunérations fixes <sup>(2)</sup> (en milliers d'euros)	1 431,37
Rémunérations variables <sup>(3)</sup> (en milliers d'euros)	1 781,79
Nombre total d'employés <sup>(4)</sup>	2.675 dont 96 pour AXA Real Estate Investment Managers SGP, société de gestion de la SPPICAV

Montant agrégé des rémunérations versées et/ou attribuées aux collaborateurs et autres cadres supérieurs dont les activités ont une incidence substantielle sur le profil de risque des portefeuilles gérés <sup>(1)</sup>			
	Collaborateurs ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement	Cadres de direction	Total
Rémunérations fixes et variables (en milliers d'euros) <sup>(2) (3)</sup>	886,94	494,90	1 381,84
Nombre d'employés concernés <sup>(5)</sup>	277 dont 19 pour AXA Real Estate Investment Managers SGP, société de gestion de la SPPICAV	62 dont 2 pour AXA Real Estate Investment Managers SGP, société de gestion de la SPPICAV	339 dont 21 pour AXA Real Estate Investment Managers SGP, société de gestion de la SPPICAV

- (1) Les informations sur la rémunération n'incluent pas les charges sociales, après application d'une clé de répartition pondérée de l'actif sous gestion de la SPPICAV.
- (2) Les rémunérations fixes sont composées du salaire de base et de tous autres composants de rémunération fixe payés à l'ensemble du personnel d'AXA Investment Managers au 1er janvier 2022.
- (3) Les rémunérations variables, composées d'éléments de salaires variables discrétionnaires, immédiats et différés, incluent :
  - les montants attribués au titre de la performance de l'année précédente et entièrement versés sur l'exercice sous revue (rémunérations variables non différées),
  - les montants attribués au titre de la performance des années précédentes et de l'exercice sous revue (rémunérations variables différées),
  - et des intéressements à long terme mis en place par le Groupe AXA.
- (4) Le nombre total d'employés correspond à l'effectif moyen incluant les contrats à durée indéterminée, les contrats à durée déterminée et les conventions de stage au 31 décembre 2022.
- (5) Le nombre total d'employés concernés correspond au nombre total d'employés concernés au sein Groupe AXA Investment Managers et au sein d'AXA REIM SGP au 31 décembre 2022.

## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 17 Politique de sélection et d'exécution des ordres

La Société de gestion de portefeuille a établi un document « Politique d'exécution » présentant sa politique d'exécution d'ordres, son suivi et sa communication ainsi que toute information appropriée sur les mesures raisonnables qu'elle prend en vue d'obtenir le meilleur résultat possible pour ses clients.

Afin de rechercher le meilleur résultat possible lors de l'exécution des ordres initiés par les gérants de portefeuille, AXA Investment Managers a défini une politique de sélection et de monitoring de ses intermédiaires et contreparties.

Cette politique vise à encadrer :

- 1 - le processus d'autorisation des intermédiaires/contreparties avec lesquelles AXA REIM SGP souhaite traiter,
- 2 - la façon dont les relations avec ces intermédiaires/contreparties sont suivies et contrôlées.

Ces intermédiaires et contreparties sont règlementairement tenus de nous offrir la meilleure exécution possible. AXA REIM SGP contrôle régulièrement l'efficacité de la politique établie et en particulier, la qualité d'exécution des entités sélectionnées dans le cadre de cette politique.

En cas de délégation de la gestion par AXA REIM SGP vers une autre entité, la politique d'exécution des ordres du délégataire s'appliquera.

La Société de gestion de portefeuille contrôle régulièrement l'efficacité de la politique établie et en complément, elle met à disposition la liste des principaux courtiers et contreparties utilisés - par classe d'actifs et sous-classes d'actifs - afin d'obtenir les meilleures conditions d'exécution possible pour le compte de ses clients, conformément à la norme technique RTS 28 prévue par la Directive Européenne MIFID II.

La politique d'exécution des ordres de la Société de gestion de portefeuille et les rapports susmentionnés sont publiés sur le site Internet (<https://realassets.axa-im.com/axa-reim-sgp>) sous la rubrique : « Nos politiques internes ».

### 18 Compte-rendu relatif aux frais d'intermédiation : services d'aide à la décision (dits « SADIE »)

Au cours de l'exercice 2022, la Société de Gestion de Portefeuille n'a pas eu recours à des services d'aide à la décision d'investissement et d'exécution d'ordres financiers et n'a pas engagé de frais d'intermédiation.

### 19 Commission Sharing Agreements (CSA) ou Convention de Commission de Courtage Partagée (CCP)

Aucune commission de courtage partagée n'a été versée par la Société de Gestion de Portefeuille au cours de l'exercice écoulé.

### 20 Commission de mouvement de sous-conservateur

Aucune commission de mouvement non prévue dans le Prospectus n'a été prélevée de façon exceptionnelle par un sous-conservateur au cours de l'exercice écoulé.



## II. Rapport de gestion du président sur les comptes de l'exercice 2022 de la SPPICAV (suite)

### 21 Information sur les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance « ESG »

Conformément aux dispositions de l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier, la société AXA REIM SGP, en sa qualité de Société de Gestion de Portefeuille, met à la disposition des souscripteurs de chacun des FIA qu'elle gère, une information sur les modalités de prise en compte dans leur politique d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance, tels que déterminés par AXA Real Estate Investment Managers.

Cette information est consultable sur le site internet de la société AXA Real Estate Investment Managers ([www.realassets.axa-im.com](http://www.realassets.axa-im.com)) sous la rubrique « responsable-investment ».

### 22 Article 29 de la Loi Energie-Climat

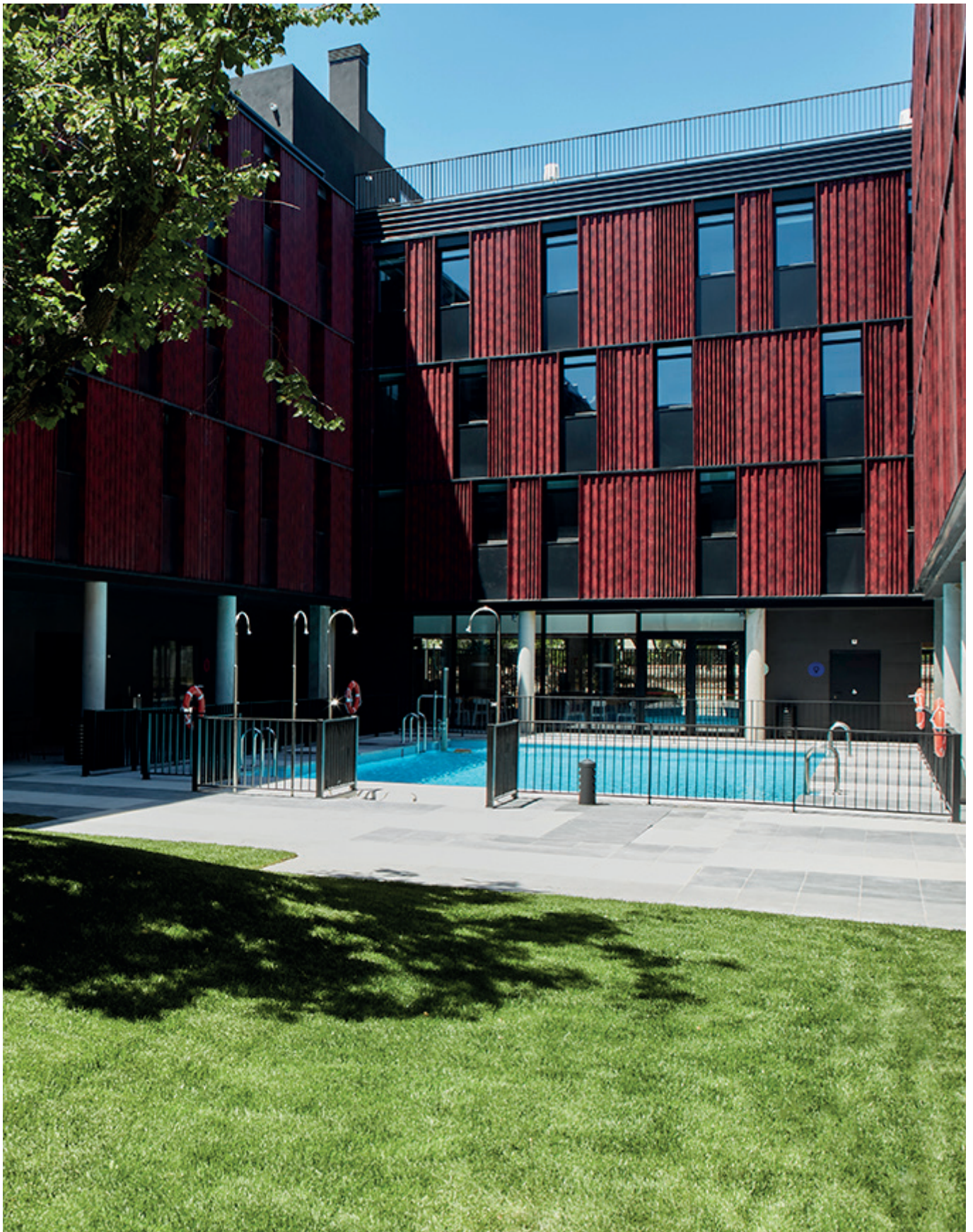
Le rapport de l'article 29 de la Loi Energie-Climat est annexé en annexe 8 du présent rapport.

### 23 Reporting ESG

La SPPICAV est catégorisée article 8 au sens du Règlement européen (UE) 2019/2088 et le reporting ESG est annexé en annexe 9 du présent rapport.

### 24 Données relatives à la transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation (règlement SFTR)

Au cours de l'exercice écoulé, la SPPICAV n'a pas eu recours à des opérations de financement sur titres telles que visées par les dispositions du Règlement (UE) 2015/2365 du Parlement Européen et du Conseil du 25 novembre 2015 relatif à la transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation (Règlement SFTR).



Ensemble de résidences étudiantes situées en Espagne

## III. Commentaires sur les comptes annuels 2022 - affectation des sommes distribuables

### 1 Changement de méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels

Il n'y a eu aucun changement de méthodes de valorisation, ou des motifs, dans la présentation des comptes annuels.

### 2 Commentaires sur les comptes annuels 2022

Il est rappelé que la SPPICAV est soumise à des règles de distribution annuelle minimale de ses profits soit 85% des revenus nets des actifs immobiliers, 50% des plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs et 100% des dividendes en provenance de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôts sur les activités immobilières (« Régime SIIC »).

Au 31 décembre 2022, le compte de résultat fait apparaître (i) un résultat bénéficiaire de l'activité immobilière de 134.827.103,19 € et (ii) un résultat bénéficiaire sur opérations financières de 22.920.509,65 €.

Après déduction des 12.565.030,07 € prélevés au titre des frais de gestion, des 0,08 € prélevés au titre des autres charges et prise en comptes des 163.196,26 € au titre des autres produits, le résultat net de l'exercice s'élève à 145.345.778,95 €.

Après prise en compte des 113.087.368,07 € relatifs au résultat déficitaire sur cession d'actifs et des 1.003.797,67 € figurant aux comptes de régularisation des revenus, le résultat de l'exercice s'élève à 33.262.208,55 €.

Compte tenu (i) du report des résultats nets antérieurs de 372.120.824,89 € et (ii) des plus-values nettes réalisées au cours des exercices antérieurs d'un montant de 166.004.034,75 €, le total des sommes distribuables s'élève à 571.387.068,19 €.

Sur proposition de la Société de Gestion de Portefeuille, l'abattement notionnel prévu à l'article L.214-69 du Code monétaire et financier n'est pas appliqué.

En conséquence, nous vous proposons d'affecter la somme de 571.387.068,19 € ainsi qu'il suit :

	Total	Actions Classe A	Actions Classe B
Distribution	127 849 333,14 €	125 396 300,69 €	2 453 032,45 €
Report des résultats nets antérieurs	405 093 041,89 €	397 566 747,50 €	7 526 294,39 €
Report des plus ou moins-values nettes	38 444 693,16 €	37 752 559,63 €	692 133,53 €
Capitalisation	0 €	0 €	0 €

Ainsi, et sous réserve de votre approbation, le dividende serait fixé à 1,56 € par action en circulation, calculé sur la base d'un nombre de 81.954.700,732 actions donnant droit à dividende au 31 décembre 2022, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à dividende jusqu'à la date de détachement de celui-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

Nous vous proposons de fixer au 13 mai 2023, la date de détachement de ce dividende, sa mise en paiement s'effectuerait sans frais à compter du 15 mai 2023.

### III. Commentaires sur les comptes annuels 2022 - affectation des sommes distribuables (suite)

Conformément aux dispositions légales, il est rappelé dans le paragraphe suivant les dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents.

Exercices	2019	2020	2021
Nombre d'actions de la classe A au 31 décembre	70 937 319,40	75 923 963,23	76 606 186,77
Nombre d'actions de la classe B au 31 décembre	1 012 997,21	1 160 106,64	1 368 085,65
Dividende	1,69 €	1,63 €	1,69 €

### 3 Tableau des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

Au présent rapport est joint, conformément aux dispositions de l'article R. 214-123 du Code monétaire et financier, le tableau faisant apparaître les distributions de la SPPICAV au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Date d'arrêté	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018	
Durée de l'exercice	12 mois		12 mois		12 mois		12 mois		12 mois	
Actions classe	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Actif Net	3 595 662 114,82	70 337 972,81	3 687 330 169,18	65 850 878,56	3 528 127 409,50	53 908 553,21	3 423 946 889,54	48 895 133,00	3 023 580 387,06	42 482 752,45
Nombre d'actions en circulation	80 382 244,03	1 572 456,70	76 606 186,77	1 368 085,65	75 923 963,23	1 160 106,64	70 937 319,40	1 012 997,21	64 173 520,87	901 662,30
Valeur liquidative unitaire	44,73	44,73	48,13	48,13	46,46	46,46	48,26	48,26	47,11	47,11
Résultat de l'exercice	32 624 441,69	637 766,86	105 865 675,18	1 879 353,62	25 332 117,10	374 027,11	130 987 328,40	1 870 242,81	44 701 387,04	628 086,82
Produits Immobiliers	33 082 110,59	647 610,65	26 508 022,50	472 153,07	28 215 405,66	406 644,90	29 264 966,46	421 692,22	27 738 639,28	398 428,34
Résultat unitaire	0,406	0,406	1,382	1,374	0,334	0,322	1,85	1,85	0,70	0,70
Résultat distribué	125 396 300 69*	2 453 032 45*	129 464 455,63	2 312 064,74	123 959 931,50	1 890 973,82	119 820 226,21	1 711 053,59	105 886 309,44	1 487 742,80

\* Le montant de la distribution 2022 est provisoirement calculé en fonction du nombre de parts en circulation au 31/12/2022. Sous réserve de l'approbation par l'AGO des associés.



Lux Park Hotel, Hotel, Lisbonne

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022

### 1 Bilan au 31 décembre 2022 – Actif

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>2 619 614 658,45</b>	<b>2 751 974 542,32</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	417 820 000,00	372 320 000,00
Contrats de crédit-bail	106 766 862,97	164 479 514,16
Parts des sociétés de personnes	164 492 321,84	259 073 756,50
Parts et actions des sociétés	584 799 886,21	505 154 622,00
Actions négociées sur un marché réglementé	299 035 833,19	412 663 803,09
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	242 075 568,18	203 075 263,63
Avance preneur sur crédit-bail	221 303,43	275 165,93
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup>	804 402 882,63	834 932 417,01
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>1 137 378 615,99</b>	<b>1 023 055 301,46</b>
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	616 718 957,37	670 710 828,64
Titres de créances	39 640 460,00	60 173 124,72
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	397 784 446,73	285 097 775,24
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	78 214 329,29	2 063 563,27
Dépôts	5 020 422,60	5 010 009,59
<b>CREANCES</b>	<b>5 081 420,97</b>	<b>5 036 340,70</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>798 956 747,55</b>	<b>760 125 085,65</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>114 289 939,81</b>	<b>41 625 309,41</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4 675 321 382,77</b>	<b>4 581 816 579,54</b>

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnement versés

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### 2 Bilan au 31 décembre 2022 - Passif

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	3 094 613 019,44	3 109 391 482,38
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	166 004 034,75	103 939 558,07
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	372 120 824,89	432 104 978,49
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	33 262 208,55	107 745 028,80
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	-	-
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)</b>	<b>3 666 000 087,63</b>	<b>3 753 181 047,74</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>20 000,00</b>	<b>170 000,00</b>
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>8 378 975,19</b>
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	8 378 975,19
<b>DETTES</b>	<b>1 009 301 295,14</b>	<b>820 086 556,61</b>
Dettes envers les établissements de crédit	124 518 900,03	48 360 977,31
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	5 108 734,96	5 063 309,36
Autres dettes d'exploitation	879 673 660,15	766 662 269,94
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>4 675 321 382,77</b>	<b>4 581 816 579,54</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### 3 Compte de résultat au 31 décembre 2022

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	29 369 891,92	27 121 692,17
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	103 789 323,05	27 422 830,45
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	22 382 009,54	16 597 490,48
<b>Total I</b>	<b>155 541 224,51</b>	<b>71 142 013,10</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	(12 528 419,44)	(7 172 570,22)
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	(1 436 772,00)	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	(5 697 647,51)	(6 011 341,17)
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	(1 051 282,37)	(478 269,45)
<b>Total II</b>	<b>(20 714 121,32)</b>	<b>(13 662 180,84)</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I-II)</b>	<b>134 827 103,19</b>	<b>57 479 832,26</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	24 051 933,15	15 514 296,55
Autres produits financiers	21 304 701,54	8 736 559,13
<b>Total III</b>	<b>45 356 634,69</b>	<b>24 250 855,68</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(7 290 848,05)	(9 765 016,90)
Autres charges financières	(15 145 276,99)	(6 001 225,23)
<b>Total IV</b>	<b>(22 436 125,04)</b>	<b>(15 766 242,13)</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III-IV)</b>	<b>22 920 509,65</b>	<b>8 484 613,55</b>
Autres produits (V)	163 196,26	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(12 565 030,07)	(12 472 494,33)
Autres charges (VII)	(0,08)	(20 000,00)
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>145 345 778,95</b>	<b>53 471 951,48</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	8 922 884,01	90 220 484,59
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	38 874 434,31	19 656 127,03
<b>Total VIII</b>	<b>47 797 318,32</b>	<b>109 876 611,62</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(72 761 997,55)	(3 805 245,10)
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(88 122 688,84)	(51 996 052,46)
<b>Total IX</b>	<b>(160 884 686,39)</b>	<b>(55 801 297,56)</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)</b>	<b>(113 087 368,07)</b>	<b>54 075 314,06</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE av. comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>32 258 410,88</b>	<b>107 547 265,54</b>
Comptes de régularisation (X)	1 003 797,67	197 763,26
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX+X)</b>	<b>33 262 208,55</b>	<b>107 745 028,80</b>



## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Annexe aux comptes annuels

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2022, présente un total de 4.675.321.382,77 €. Le compte de résultat dégage un bénéfice de 33.262.208,55 €.

#### Règles et méthodes comptables

Les comptes ont été arrêtés conformément aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier décrites dans le règlement ANC n°2016.06 du 14 octobre 2016 (homologué par arrêté du 26 décembre 2016 et ses amendements successifs).

Les comptes ont été établis dans l'hypothèse de la continuité de l'exploitation et conformément aux règles comptables de base : principe de prudence, principe d'indépendance des exercices, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

Les principales méthodes utilisées sont reprises ci-dessous.

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022

### METHODES DE VALORISATION

#### 1. Actifs Immobiliers

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

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

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

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

Deux (2) Experts Immobiliers ont été désignés par la SPPICAV pour une durée de quatre (4) ans. L'Expert Immobilier principal (Expert A) désigné par la Société de Gestion de Portefeuille au titre d'une année déterminée réalise pour chaque actif au moins, une (1) fois par an, une expertise détaillée et au moins trois (3) 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.

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Cette évaluation fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second Expert Immobilier (Expert B) qui procédera pour cela à au moins quatre (4) mises à jour par an de la valeur de l'actif à trois (3) mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des Experts Immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'Expert A sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble alors que l'Expert B établira l'examen critique. En année N+1, les rôles respectifs des Experts Immobiliers seront intervertis.

La Société de Gestion de Portefeuille apprécie les dernières valeurs d'expertise déterminées par les Experts Immobiliers et décide de maintenir ou de modifier ces mêmes valeurs. Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion de Portefeuille et celles déterminées trimestriellement par les Evaluateurs Immobiliers sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel de la SPPICAV et ils sont documentés.

**(b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation**

La Société de Gestion de Portefeuille transmet aux Experts Immobiliers une estimation de valeur pour chaque actif détenu par des participations dites non contrôlées. Les Experts 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 (4) fois par an, à trois (3) mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les Experts Immobiliers.

**(c) Valorisation des immeubles en cours de construction**

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

**(d) Valorisation d'un immeuble sous promesse de vente**

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par la SPPICAV et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, net de frais de cession.

**(e) Valorisation d'un immeuble en crédit-bail**

Les immeubles en crédit-bail sont comptabilisés à l'actif pour la valeur du contrat de crédit-bail. A chaque calcul de valeur liquidative, les plus ou moins-values latentes sont inscrites en capital, en différence d'estimation.

Les plus ou moins-values latentes sont calculées par différence entre la valeur actuelle de l'actif immobilier et la valeur actualisée des passifs futurs représentant la somme des loyers restant à payer et le prix de levée de l'option.

**(f) Participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier**

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation.

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

La Société de Gestion de Portefeuille procède à la valorisation de la participation en tenant compte, le cas échéant,

- de la fiscalité latente,
- du capital restant dû en cas de détention d'actif immobilier par un contrat de crédit-bail
- de l'économie de droit en fonction du type d'acquisition,
- de la valorisation des instruments financiers souscrit par la participation,
- des effets de change si l'actif est valorisé en devises étrangères.

### (g) Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période.

Cette évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie comme des différences d'estimation.

## 2. Actifs financiers

La Société de Gestion de Portefeuille évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

### (a) Titres de Créances Négociables (TCN)

#### i. Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois

- les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation);
- dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur);

#### ii. Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois

- ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre);
- le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

### (b) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

### (c) Parts ou actions d'OPCVM

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

### (d) Opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPC

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, soit au cours de compensation du jour, soit au dernier cours connu.

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion de Portefeuille.

**(e) Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure ou inférieure à trois (3) mois**

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats 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 de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation. On appelle ce taux, taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

**(f) Contrats d'échanges de devise ou change à terme**

Les contrats d'échange de devise ou change à terme, sont réévalués au cours du jour de la devise en prenant en compte le report / déport calculé en fonction de l'échéance du contrat.

**(g) Dépôt à terme**

Les dépôts sont valorisés selon la méthode linéaire en prenant en compte les intérêts courus sur la période.

### 3. Emprunts

Les emprunts sont valorisés à leur valeur contractuelle, c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est probable que l'emprunt sera remboursé par anticipation, la valeur contractuelle est déterminée en prenant compte des conditions fixées dans le contrat de prêt.

## OPTIONS RETENUES POUR LA COMPTABILISATION OU L'EVALUATION DE CERTAINS ACTIFS

### 1. Méthode de comptabilisation

**(a) Frais d'acquisition et de cession d'actifs**

Les coûts directement et individuellement attribuables à l'acquisition et la cession d'un actif font partie du coût d'acquisition et du prix de cession utilisés pour déterminer la plus ou moins-value de cession.

Les frais d'acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers et les frais de négociation des titres financiers sont compris dans le prix de revient des actifs (méthode des frais inclus).

Dans le cas des actifs immobiliers, ces frais correspondent notamment à la rémunération des intermédiaires et conseils directement liés aux opérations immobilières ainsi que des frais ou commission de la Société de Gestion de Portefeuille le cas échéant.

Lorsqu'un projet n'a pas abouti les frais supportés par la SPPICAV (directement ou indirectement) sont comptabilisés dans le résultat net, en frais immobilier (art 112-6 du Règlement 2014.06), conformément à la définition du résultat net prévue par la réglementation.

**(b) Valorisation du patrimoine à la valeur actuelle**

Pour le calcul de la Valeur Liquidative, l'ensemble des éléments de l'actif et du passif est valorisé à la valeur actuelle, sous la responsabilité de la Société de Gestion de Portefeuille.

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Les dépôts et les autres instruments financiers sont évalués à la valeur actuelle selon les dispositions du plan comptable OPCVM.

Les différences d'estimation correspondent aux plus ou moins-values latentes sur les immeubles construits et en cours de construction lorsqu'ils sont évalués à la valeur actuelle. Elles sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle. Elles sont inscrites directement dans un compte de capital.

Dans le cas des immeubles en cours, le montant de la moins-value latente, qui excède le coût de revient de l'immeuble en construction inscrit au bilan, fait l'objet d'une provision.

Les actifs immobiliers pris en crédit-bail par la SPPICAV sont comptabilisés à l'actif pour la valeur du contrat de crédit-bail.

Les éventuels versements d'avance preneur et les levées d'option frais inclus sont comptabilisés dans les actifs à caractère immobilier.

Dans le cas d'une valorisation négative d'un actif, une provision pour risques et charges sur actifs est calculée et comptabilisée dans un compte de capital.

En cas de cession partielle d'un actif immobilier, d'un actif financier ou d'actions cotées sur un marché réglementé, la valeur comptable de la fraction vendue est déterminée selon le coût de revient moyen pondéré.

Pour les actions et parts sociales de sociétés non cotées sur un marché règlementé, instruments financiers et produits dérivés, la méthode FIFO est utilisée.

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 dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière. 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.

L'option retenue pour la comptabilisation des loyers et charges immobilières, ainsi que le résultat financier est celle du résultat couru. Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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 (par exemple, le coût de remplacement déflaté, le poids relatif de l'élément remplacé par rapport au total de l'actif...).

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.

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### 2. Engagements hors bilan

#### (a) Engagements Immobiliers

Les promesses d'achat d'actifs immobiliers seront comptabilisées pour la valeur d'acquisition en engagement hors bilan jusqu'à la date de signature de l'acte notarié.

Les immeubles en cours de construction sont enregistrés en engagement hors bilan pour leur valeur future d'acquisition. Les montants en engagement sont repris au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

Les garanties données ou reçues lors des actes d'acquisition ou de cession et dans le cadre des financements des Actifs Immobiliers sont également portées en engagement hors bilan pour leur valeur nominale.

#### (b) Instruments financiers à terme

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal.

### 3. Compte de régularisation des revenus

En cas de nouvelles souscriptions/rachats, un mécanisme de comptes de régularisation est mis en place, afin d'assurer l'égalité des actionnaires ou porteurs de parts.

Les sommes distribuables, telles que le résultat net, les reports de résultats ainsi que les primes d'émission sont recalculées, proportionnellement au nombre de parts créées ou sorties.

### 4. Commission de souscription

Les droits payés par les porteurs et destinés à couvrir les frais d'acquisition et de cessions des immeubles en application des modalités définies dans le Prospectus doivent être comptabilisés en dettes.

Le compte de dettes est soldé par la contrepartie d'un compte de commission de souscription acquises (inscrit dans l'actif net) lorsque les frais sont engagés.

### EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés.

L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Engagements Hors bilan

#### Engagements Recus

					Exercice clos le 31/12/2022
Nature de l'engagement	Contrepartie	Rate	Devise	Terme de l'engagement	Montant
<b>AUTRES OPERATIONS</b>					<b>6 350 000,00</b>
* Engagements sur investissements à caractère immobilier					
Promesse cession de 5 lots sur 94/96 rue de Varenne	Mr AMBRUS	NA	EUR	31/07/2023	6 350 000,00
<b>OPERATIONS DE COUVERTURE</b>					<b>263 160 000,00</b>
* Engagements sur actifs financiers					
Swap de taux	ING Bank N,V,	EUR003M	EUR	27/05/2026	50 000 000,00
Swap de taux	ING Bank N,V,	EUR003M	EUR	30/06/2025	45 500 000,00
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	01/10/2024	4 200 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	02/01/2031	4 000 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	02/02/2029	1 714 000,00
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	02/12/2030	4 900 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	03/07/2023	1 800 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	05/02/2029	4 000 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	04/09/2026	969 000,00
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	05/11/2029	3 400 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	04/12/2031	4 100 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	06/11/2026	1 800 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	07/01/2030	6 200 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	07/02/2029	7 000 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	07/03/2030	2 750 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	08/12/2031	44 000 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	09/11/2026	3 100 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	10/06/2026	1 900 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	10/06/2026	2 100 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	11/09/2025	10 100 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	11/09/2025	7 000 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	11/12/2024	4 490 000,00
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	14/01/2030	8 800 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	13/03/2028	7 000 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	12/09/2023	2 000 000,00
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	12/10/2029	6 940 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	13/03/2025	1 400 000,00
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	13/05/2025	4 000 000,00
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	14/01/2026	3 900 000,00

\* Les engagements ne résultant pas d'opérations de marché sont détaillés en annexe

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

						Exercice clos le 31/12/2022
Nature de l'engagement	Contrepartie	Rate	Devise	Terme de l'engagement	Montant	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	15/01/2024	1 600 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	15/04/2024	1 300 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	15/04/2024	1 260 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	15/04/2032	5 500 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	15/12/2023	2 000 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	16/01/2026	1 000 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	17/01/2024	8 500 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	19/01/2026	2 100 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	17/05/2029	18 500 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	17/09/2030	3 000 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	20/01/2031	10 300 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	19/02/2024	12 000 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	19/07/2032	5 366 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	19/01/2028	4 945 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	19/06/2024	2 000 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	19/07/2024	2 000 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	23/04/2030	5 000 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	20/10/2023	2 900 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	22/06/2029	9 010 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	23/06/2028	7 400 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	23/10/2023	2 300 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	24/02/2025	(34 000 000,00)	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	24/02/2027	(57 000 000,00)	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	24/03/2031	19 740 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	25/07/2023	860 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	25/10/2023	680 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	25/10/2023	800 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	25/10/2028	6 500 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	26/01/2029	6 100 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	26/04/2030	14 240 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	26/07/2024	800 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	26/11/2029	17 000 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	27/07/2029	11 000 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	27/09/2027	(85 000 000,00)	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	28/01/2026	3 000 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	28/01/2028	3 400 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	EUR006M	EUR	28/10/2024	900 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	29/07/2024	2 000 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	30/05/2030	5 000 000,00	

\* Les engagements ne résultant pas d'opérations de marché sont détaillés en annexe



## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

						Exercice clos le 31/12/2022
Nature de l'engagement	Contrepartie	Rate	Devise	Terme de l'engagement	Montant	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	EUR006M	EUR	31/01/2024	5 000 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	EUR006M	EUR	31/03/2026	2 100 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	SONIA	EUR	01/12/2025	700 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	SONIA	EUR	12/03/2029	6 400 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	SONIA	EUR	15/08/2025	730 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	BP0006M	EUR	15/08/2025	1 000 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	SONIA	EUR	17/07/2030	1 450 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	SONIA	EUR	28/11/2024	1 000 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0006M	EUR	01/04/2025	2 300 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0006M	EUR	01/04/2025	1 000 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0006M	EUR	17/08/2023	6 000 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0006M	EUR	31/03/2023	3 400 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	US0003M	EUR	01/02/2027	8 600 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	01/02/2027	1 450 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	03/02/2031	2 800 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0003M	EUR	01/04/2024	2 000 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	01/06/2027	2 300 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	01/07/2030	5 000 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	01/12/2023	1 800 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0003M	EUR	03/03/2027	12 500 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	08/12/2031	25 000 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0003M	EUR	09/11/2026	2 000 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	13/01/2025	1 810 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	US0003M	EUR	11/08/2028	6 500 000,00	
Swap de taux	BNP PARIBAS SA	US0003M	EUR	12/01/2028	5 080 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	SOFR	EUR	14/06/2024	(140 000 000,00)	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0003M	EUR	16/01/2024	2 450 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0003M	EUR	15/01/2025	1 100 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	15/01/2030	6 040 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0003M	EUR	17/02/2026	1 920 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	15/02/2030	666 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	15/02/2030	2 760 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	15/02/2030	6 800 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	15/03/2028	1 250 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	17/07/2023	1 000 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	15/07/2030	7 500 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0003M	EUR	15/09/2028	1 380 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	20/06/2030	5 400 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	22/01/2030	5 510 000,00	

\* Les engagements ne résultant pas d'opérations de marché sont détaillés en annexe

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

						Exercice clos le 31/12/2022
Nature de l'engagement	Contrepartie	Rate	Devise	Terme de l'engagement	Montant	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	22/01/2030	3 300 000,00	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	22/03/2028	1 750 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	US0003M	EUR	22/06/2028	6 250 000,00	
Swap de taux	NATIXIS SA	SOFR	EUR	27/09/2027	(36 000 000,00)	
Swap de taux	CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK SA	US0003M	EUR	28/01/2026	3 100 000,00	

### Engagements Recus

Le prêt bancaire lié à l'actif immobilier RIVES DE PARIS contracté en 2018 auprès de NATIXIS pour 45.500.000 € est garanti jusqu'au 30 juin 2025 en contrepartie :

- d'un nantissement du compte bancaire ouvert dans les livres de la société et destiné à recevoir les revenus liés à l'actif immobilier RIVES DE PARIS,
- des droits aux indemnités d'assurance,
- d'un nantissement des créances de couverture
- d'un nantissement des créances aux titres de la garantie d'actif et de passif
- d'un nantissement de l'actif à hauteur de 2 M€ s'il s'agit d'un produit autre que des CAP à prime Flat
- d'un nantissement sur les créances au titre de tout prêt subordonné consenti par les prêteurs subordonnés.

Cette garantie est limitée à l'actif immobilier.

						Exercice clos le 31/12/2022
Nature de l'engagement	Contrepartie	Rate	Devise	Terme de l'engagement	Montant	
Emprunt bancaire	NATIXIS	NA	EUR	30/06/2023	65 000 000,00	

\* Les engagements ne résultant pas d'opérations de marché sont détaillés en annexe

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Evolution de l'actif net

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
<b>ACTIF NET EN DEBUT D'EXERCICE</b>	<b>3 753 181 047,74</b>	<b>3 582 035 962,71</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	197 375 653,02	49 982 465,77
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(5 843 035,08)	(8 309 977,59)
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	20 986 980,60	(11 410 538,39)
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(128 702 121,66)	153 161 333,66
Différence d'estimation exercice N	134 477 606,43	263 179 728,09
Différence d'estimation exercice N-1	(263 179 728,09)	(110 018 394,43)
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	(70 877 523,60)	6 025 441,36
Différence d'estimation exercice N	(57 978 722,46)	12 898 801,14
Différence d'estimation exercice N-1	(12 898 801,14)	(6 873 359,78)
Distribution de l'exercice précédent	(132 380 064,98)	(125 850 905,32)
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	32 258 410,88	107 547 265,54
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Sur résultat net	-	-
Sur cessions d'actifs	-	-
Autres éléments <sup>(1)</sup>	740,71	-
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>3 666 000 087,63</b>	<b>3 753 181 047,74</b>

(1) Frais de constitution

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

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

Nature des actifs	Exercice clos le 31/12/2021	Cessions	Aquisitions	Transfert	Variation des différences d'estimation	Exercice clos le 31/12/2022	Dont Frais
<b>Terrains nus</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions</b>	<b>372 320 000,00</b>	<b>15 925 595,00</b>	<b>10 226 637,04</b>	<b>61 765 319,25</b>	<b>(10 566 361,29)</b>	<b>417 820 000,00</b>	<b>21 022 943,27</b>
Immeuble bureaux	232 600 000,00	3 284 987,34	2 548 980,74		(12 243 993,40)	219 620 000,00	16 359 046,33
Immeuble Centre commercial	11 800 000,00	12 500 520,00	-		700 520,00	-	-
Immeuble résidence Senior	32 720 000,00	0,00	7 474 989,18	61 765 319,25	(2 460 308,43)	99 500 000,00	4 323 138,67
Immeuble résidentiel	39 100 000,00	140 087,66	33 655,53		2 306 432,13	41 300 000,00	128 113,28
Mixed use	56 100 000,00	0,00	169 011,59		1 130 988,41	57 400 000,00	212 644,99
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>	-	-	-		-	-	-
<b>Immeubles en cours de construction</b>	-	-	-		-	-	-
<b>Crédit-bail</b>	<b>164 479 514,16</b>	-	-	<b>(61 765 319,25)</b>	<b>4 052 668,06</b>	<b>106 766 862,97</b>	<b>2 327 367,94</b>
	164 479 514,16	-	-	(61 765 319,25)	4 052 668,06	106 766 862,97	2 327 367,94
<b>Autres</b>	-	-	-		-	-	-
<b>Total</b>	<b>536 799 514,16</b>	<b>15 925 595,00</b>	<b>10 226 637,04</b>	<b>0,00</b>	<b>(6 513 693,23)</b>	<b>524 586 862,97</b>	<b>23 350 311,21</b>

### Evolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	Exercice clos le 31/12/2021	Cessions	Aquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice clos le 31/12/2022	Dont Frais
<b>Parts des sociétés de personnes</b>	<b>259 073 756,50</b>	<b>58 851 825,38</b>	<b>45,82</b>	<b>(35 729 655,10)</b>	<b>164 492 321,84</b>	-
Immeubles mixtes	116 156 779,02			858 341,73	117 015 120,75	
Immeubles de bureaux	125 083 383,13	58 851 825,38	45,82	(37 892 927,27)	28 338 676,30	
Immeubles de santé	17 833 594,35			1 304 930,44	19 138 524,79	
Immeubles logistique						
<b>Parts et actions des sociétés</b>	<b>505 154 622,00</b>	-	<b>58 129 617,35</b>	<b>21 515 646,86</b>	<b>584 799 886,21</b>	-
Immeubles de commerce	40 022 301,92		25 250 734,79	(3 859 900,92)	61 413 135,79	
Immeubles de bureaux	213 205 789,00			20 661 861,75	233 867 650,75	
Immeubles Hotellerie	(266 294,51)		14 440 773,93	(12 898 316,21)	1 276 163,21	
Immeubles résidentiel de services	158 351 683,68			9 894 266,65	168 245 950,33	
Immeubles résidentiel habitation	44 344 722,87			16 200 118,76	60 544 841,63	
Immeubles mixtes	36 836 035,54		18 438 108,63	(14 898 052,08)	40 376 092,09	
Immeubles résidence étudiante	12 660 383,50			6 415 668,90	19 076 052,41	
<b>Total</b>	<b>764 228 378,50</b>	<b>58 851 825,38</b>	<b>58 129 663,17</b>	<b>(14 214 008,24)</b>	<b>749 292 208,05</b>	-

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Evolution par nature des autres actifs immobiliers

Nature des actifs	Exercice clos le 31/12/2021	Cessions	Aquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice clos le 31/12/2022	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé	412 663 803,09	94 868 278,18	75 652 896,69	(94 412 588,41)	299 035 833,19	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	203 075 263,63	-	46 182 671,38	(7 182 403,59)	242 075 531,42	-
Autres actifs à caractère immobilier	834 932 417,01	121 084 020,77	96 998 477,64	(6 443 991,25)	804 402 882,63	-
Avance Preneur	275 165,93	53 862,50	-	-	221 303,43	-
<b>Total</b>	<b>1 450 946 649,66</b>	<b>216 006 161,45</b>	<b>218 834 045,71</b>	<b>(108 038 983,25)</b>	<b>1 345 735 550,67</b>	<b>-</b>

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Décomposition des créances et dettes

#### Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	5 036 973,62	4 990 405,58
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	397 796,78	485 039,65
Dépréciation des créances locataires	(353 349,43)	(439 104,53)
<b>Total</b>	<b>5 081 420,97</b>	<b>5 036 340,70</b>
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	3 398 590,03	3 333 175,62
Etat et autres collectivités créances	1 387 223,38	1 007 094,61
Syndics	-	-
Fournisseurs débiteurs	646 385,48	61 355,08
Créances d'associés	-	-
Autres débiteurs	793 186 218,39	755 180 929,67
Charges constatées d'avance	338 330,27	542 530,67
Dépréciation des autres créances	-	-
<b>Total</b>	<b>798 956 747,55</b>	<b>760 125 085,65</b>
<b>TOTAL CRÉANCES</b>	<b>804 038 168,52</b>	<b>765 161 426,35</b>

#### Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>		
Emprunts	110 846 019,54	48 360 977,31
Concours bancaires courants	13 672 880,49	-
<b>Autres dettes financières</b>	-	-
<b>Dépôts de garantie reçus</b>	5 108 734,96	5 063 309,36
<b>Total</b>	<b>129 627 634,99</b>	<b>53 424 286,67</b>
<b>Autres dettes d'exploitation</b>		
Locataires créditeurs	249 315,13	1 637 801,21
Fournisseurs et comptes rattachés	12 655 409,07	11 690 598,23
Etat et autres collectivités dettes	1 228 280,32	469 192,15
Dividendes à payer	-	-
Souscriptions pré-régulées et autres dettes associées	0,01	-
Autres créditeurs	865 538 891,10	752 863 211,46
Produits constatés d'avance	1 764,52	1 466,89
<b>Total</b>	<b>879 673 660,15</b>	<b>766 662 269,94</b>
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>1 009 301 295,14</b>	<b>820 086 556,61</b>

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Détail des provisions de créances douteuses

Détails des Dépréciations	Exercice clos le 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice clos le 31/12/2022
Dépréciation des créances locataires	439 104,53	14 444,52	100 199,62	353 349,43
Dépréciation des autres créances	Néant	-	Néant	Néant
<b>Total</b>	<b>439 104,53</b>	<b>14 444,52</b>	<b>100 199,62</b>	<b>353 349,43</b>

### Ventilation des emprunts et dettes financières

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 à 5 ans [	> 5 ans	Total
<b>Emprunts et dettes financières à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts in fine	-	-	-	-
Autres dettes financières	-	-	-	-
<b>Emprunts et dettes financières à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	30 000 000,00	75 500 000,00	-	-
Emprunts in fine	-	-	-	-
Autres dettes financières	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>30 000 000,00</b>	<b>75 500 000,00</b>		

### Détail des provisions pour risques et charges

Détail des Provisions	Exercice clos le 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice clos le 31/12/2022
Provisions pour litiges locataires	-	-	-	-
Provisions pour risques	170 000,00	-	150 000,00	20 000,00
Provisions pour charges	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>170 000,00</b>	<b>-</b>	<b>150 000,00</b>	<b>20 000,00</b>

### Décomposition des capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
<b>Actions A</b>			
Souscriptions enregistrées FR0011129717 Actions A	3 864 401,08	178 279 143,23	6 239 770,04
Rachats réalisés FR0011129717 Actions A	88 343,81	4 097 425,73	-
<b>Actions B</b>			
Souscriptions enregistrées FR0013276052 Actions B	243 132,24	11 204 956,98	392 173,49
Rachats réalisés FR0013276052 Actions B	38 761,18	1 745 609,35	-
<b>Total général</b>			
Souscriptions enregistrées	4 107 533,32	189 484 100,21	6 631 943,53
Rachats réalisés	127 105,00	5 843 035,08	-

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Décomposition des postes du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2022
	en €	en €
Capital	3 109 391 482,38	3 094 613 019,44
Report des plus values nettes	102 841 987,16	157 945 222,60
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	1 097 570,91	8 058 812,15
Report des résultats nets antérieurs	427 543 657,20	354 067 822,39
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	4 561 321,29	18 053 002,50
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>107 547 265,54</b>	<b>32 258 410,88</b>
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	197 763,26	1 003 797,67
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>3 753 181 047,74</b>	<b>3 666 000 087,63</b>

### Détail des postes du compte de résultat

	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2022	31/12/2021
	en €	en €
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Produits immobiliers</b>		
dont loyers	23 087 201,31	22 102 566,90
dont charges facturées	6 136 165,91	2 867 812,72
dont autres revenus immobiliers	146 524,70	2 151 312,55
<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>		
dont produits de parts de sociétés de personnes	84 694 758,61	5 649 865,56
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé	19 094 564,44	21 772 964,89
<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>22 382 009,54</b>	<b>16 597 490,48</b>
<b>Total I</b>	<b>155 541 224,51</b>	<b>71 142 013,10</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges immobilières</b>		
dont ayant leur contrepartie en produits	(6 698 218,37)	(3 491 913,28)
dont charges d'entretien courant	(156 019,38)	(169 248,14)
dont gros entretien	(204 633,54)	(114 290,55)
dont renouvellement et remplacement	(3 160 979,07)	(526 080,00)
dont autres charges :		
Autres charges immobilières	(1 228 980,79)	(408 621,18)
Rémunérations prestataires extérieurs	(689 782,21)	(649 415,48)
Impôts, taxes et versements assimilés	(389 806,08)	(1 813 001,59)
<b>Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>(1 436 772,00)</b>	-
<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>(5 697 647,51)</b>	<b>(6 011 341,17)</b>
<b>Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier</b>	<b>(1 051 282,37)</b>	<b>(478 269,45)</b>
<b>Total II</b>	<b>(20 714 121,32)</b>	<b>(13 662 180,84)</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I-II)</b>	<b>134 827 103,19</b>	<b>57 479 832,26</b>



## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
<b>Produits sur opérations financières</b>		
<b>Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Produits sur dépôts et comptes financiers	(1 283 520,97)	33 682,22
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	11 399 857,18	11 265 501,99
Produits sur TCN	1 006 457,91	1 113 114,50
Produits sur titres OPC	(5,62)	-
Produits sur Opérations temporaires	-	-
Produits sur Instruments financiers à terme	12 929 144,65	3 101 997,84
<b>Autres produits financiers</b>	<b>21 304 701,54</b>	<b>8 736 559,13</b>
<b>Total III</b>	<b>45 356 634,69</b>	<b>24 250 855,68</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
<b>Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Charges sur Opérations Temporaires sur titres	-	-
Charges sur Instruments financiers à terme	(6 467 617,35)	(9 176 961,29)
Charges sur dettes financières	(823 230,70)	(588 055,61)
Autres charges financières	(15 145 276,99)	(6 001 225,23)
<b>Total IV</b>	<b>(22 436 125,04)</b>	<b>(15 766 242,13)</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III-IV)</b>	<b>22 920 509,65</b>	<b>8 484 613,55</b>
Produits exceptionnels	13 196,26	-
Reprises sur provisions	150 000,00	-
Transfert de charges	-	-
<b>Autres produits (V)</b>	<b>163 196,26</b>	<b>-</b>
Charges externes	(9 128 235,78)	(8 915 539,88)
Autres charges externes	(9 941,56)	(39 919,11)
Impôts, taxes et versements assimilés	(74 672,94)	(78 532,38)
Charges de personnel	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux frais budgétés	(3 352 179,79)	(3 438 502,96)
<b>Frais de gestion et de fonctionnement (VI)</b>	<b>(12 565 030,07)</b>	<b>(12 472 494,33)</b>
Frais sur cessions	-	-
Charges exceptionnelles	(0,08)	-
Dotations aux provisions	-	(20 000,00)
<b>Autres charges (VII)</b>	<b>(0,08)</b>	<b>(20 000,00)</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>145 345 778,95</b>	<b>53 471 951,48</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	8 922 884,01	90 220 484,59
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	38 850 742,48	16 058 824,56
Plus values réalisées sur cession d'OPC	23 691,83	3 597 302,47
<b>Total VIII</b>	<b>47 797 318,32</b>	<b>109 876 611,62</b>

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(72 761 997,55)	(3 805 245,10)
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(88 122 688,84)	(51 996 052,46)
<b>Total IX</b>	<b>(160 884 686,39)</b>	<b>(55 801 297,56)</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)</b>	<b>(113 087 368,07)</b>	<b>54 075 314,06</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE av, comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>32 258 410,88</b>	<b>107 547 265,54</b>
Comptes de régularisation (X)	1 003 797,67	197 763,26
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX+X)</b>	<b>33 262 208,55</b>	<b>107 745 028,80</b>

### Frais de gestion

Les frais de gestion et de fonctionnement de la SPPICAV représentent 0,34% de l'actif net moyen :

	Exercice clos le 31/12/2022	
	MONTANT HT	TAUX REEL (% Actif Net)
<b>Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) <sup>(1)</sup></b>	<b>12 565 030,07</b>	<b>0,34%</b>
Dont:		
Honoraires de la société de gestion	11 435 412,57	0,31%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	213 317,19	0,01%
Honoraires du dépositaire	315 896,72	0,01%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	341 444,50	0,01%
Honoraires du valorisateur	31 037,53	0,00%
Divers	227 921,56	0,01%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	1 076 000,00	(1 076 000,00)	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Contrat de crédit bail	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>-</b>	<b>1 076 000,00</b>	<b>(1 076 000,00)</b>	<b>-</b>
Parts des sociétés de personnes	-	61 218 396,76	(61 218 396,76)	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	(2 100,00)
Actions négociées sur un marché réglementé	8 922 884,01	10 467 600,79	(1 544 716,78)	86 417 339,49
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>8 922 884,01</b>	<b>71 685 997,55</b>	<b>(62 763 113,54)</b>	<b>86 415 239,49</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>8 922 884,01</b>	<b>72 761 997,55</b>	<b>(63 839 113,54)</b>	<b>86 415 239,49</b>
Obligations négociées sur un marché réglementé	403 712,34	3 838 809,30	(3 435 096,96)	4 888 005,74
Titres de créances	18 827,36	368 005,52	(349 178,16)	-
Autres actifs non immobiliers	-	-	-	-
instrument financier à terme	38 428 202,78	83 088 873,90	(44 660 671,12)	(38 025 552,57)
écart de change	-	-	-	-
OPCVM	23 691,83	827 000,12	(803 308,29)	797 621,40
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>38 874 434,31</b>	<b>88 122 688,84</b>	<b>(49 248 254,53)</b>	<b>(32 339 925,43)</b>
<b>Total</b>	<b>47 797 318,32</b>	<b>160 884 686,39</b>	<b>(113 087 368,07)</b>	<b>54 075 314,06</b>

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Affectation des sommes distribuables

Affectation du résultat	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
Résultat net	145 345 778,95	53 471 951,48
Régularisation du résultat net	2 136 432,70	267 412,79
Résultat sur cession d'actifs	(113 087 368,07)	54 075 314,06
Régularisations des cessions d'actifs	(1 132 635,03)	(69 649,53)
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>33 262 208,55</b>	<b>107 745 028,80</b>
Report des résultats nets	354 067 822,39	427 543 657,20
Report des plus values nettes	157 945 222,60	102 841 987,16
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	18 053 002,50	4 561 321,29
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	8 058 812,15	1 097 570,91
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>538 124 859,64</b>	<b>536 044 536,56</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>571 387 068,19</b>	<b>643 789 565,36</b>
Distribution	127 849 333,14	131 776 520,37
Report des résultats nets antérieurs	405 093 041,89	354 067 822,39
Report des plus values nettes	38 444 693,16	157 945 222,60
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>571 387 068,19</b>	<b>643 789 565,36</b>

Affectation du résultat Part FR0011129717 Actions A	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
Résultat net	142 716 716,93	52 611 474,34
Régularisation du résultat net	1 936 220,25	200 967,69
Résultat sur cession d'actifs	(110 983 022,57)	53 103 000,11
Régularisations des cessions d'actifs	(1 045 472,92)	(49 766,96)
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>32 624 441,69</b>	<b>105 865 675,18</b>
Report des résultats nets	348 069 733,28	421 121 965,70
Report des plus values nettes	155 213 690,05	101 294 583,59
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	17 156 979,80	3 599 781,17
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	7 650 763,00	865 873,31
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>528 091 166,13</b>	<b>526 882 203,77</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>560 715 607,82</b>	<b>632 747 878,95</b>
Distribution	125 396 300,69	129 464 455,63
Report des résultats nets antérieurs	397 566 747,50	348 069 733,27
Report des plus values nettes	37 752 559,63	155 213 690,05
Incorporation au capital	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>560 715 607,82</b>	<b>632 747 878,95</b>

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Affectation du résultat Part FR0013276052 Actions B	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €	en €
Résultat net	2 629 062,02	860 477,14
Régularisation du résultat net	200 212,45	66 445,10
Résultat sur cession d'actifs	(2 104 345,50)	972 313,95
Régularisations des cessions d'actifs	(87 162,11)	(19 882,57)
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>637 766,86</b>	<b>1 879 353,62</b>
Report des résultats nets	5 998 089,11	6 421 691,50
Report des plus values nettes	2 731 532,55	1 547 403,57
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	896 022,70	961 540,12
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	408 049,15	231 697,60
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>10 033 693,51</b>	<b>9 162 332,79</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>10 671 460,37</b>	<b>11 041 686,41</b>
Distribution	2 453 032,45	2 312 064,74
Report des résultats nets antérieurs	7 526 294,39	5 998 089,12
Report des plus values nettes	692 133,53	2 731 532,55
Incorporation au capital	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>10 671 460,37</b>	<b>11 041 686,41</b>

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

### Liste des filiales et participations

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. liquidative Titres	Cautions	Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
SCI BUGAM	3 439 380	99,98%	50 947 347	617	1 601 092
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	4 766 080	1 057 371	36 930 500	-	996 704
SCI PLAGAM	937 335	99,98%	43 583 850	1 179 287	2 929 029
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	4 848 754	-	80 084 621	-	1 786 942
SAS ESI ONE	14 514 800	100,00%	86 394 093	339 541 800	-
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	94 347 000	-	135 771 439	-	24 659 331
SCI ESI REX	4 626 410	100,00%	23 139 919	19 733 516	5 544 524
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	811 631	-	15 933 322	-	(6 460 938)
ESI NL	6 006	100,00%	16 806 583	16 350 000	2 535 984
Amstelveenseweg 760 - 1081JK AMSTERDAM	27 857 185	2 200 000	26 199 373	-	(334 497)
SCI ESI TWO	2 401 010	99,99%	24 010 000	22 740 990	3 678 674
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	2 090 373	-	10 602 816	-	(9 094 838)
SCI SELECTIV PEGASUS	1 365 000	99,99%	13 379 765	33 178 201	-
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	16 860 744	356 205	19 138 525	-	5 180 304
SCI WEST PARK 92	-	0,00%	-	-	-
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	-	76 692 330	-	-	-
SARL ESI FINLANDE	960 000	100,00%	9 600 000	9 507 146	-
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	2 752 938	-	2 753 280	-	(5 729 516)
ASITALIA SICAF	10 730 000	100,00%	106 850 000	-	4 787 981
Corso di Porta Romana 68 - 20122 Milano	98 429 937	2 508 237	98 229 931	-	2 094 661
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
SCI CASTELLIO IMMO	3 880 600	50,00%	19 405 750	-	22 128
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	3 879 392	-	1 802 539	-	28 716
RETIREMENT VILLAGE GROUP	£162 516 000	25,00%	62 020 534	29 410 092	£27 661 000
1st Floor Brunswick House Regent Park 297-299 Kingston - Road Leatherhead Surrey KT22 7LU	£173 621 000	-	54 190 788	-	£(6 623 000)
SELECTIV CORE ITALY SICAF	22 005 000	50,00%	135 275 738	-	3 144 443
Corso di Porta Romana 68 - 20122 Milano	271 276 440	4 174 314	135 637 720	-	(3 326 249)
ITALIAN SERVICES SICAF	30 668 600	25,00%	96 171 519	-	21 024 340
Corso di Porta Romana 68 - 20122 Milano	449 264 504	4 010 552	114 055 162	-	29 586 797
SCI BACKIN	999 960	16,67%	9 780 853	53 113 833	-
6 Place de la Pyramide - Tour Majunga - PUTEAUX	(56 630 486)	1 341 446	-	-	(71 183 942)

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. liquidative Titres	Cautions	Résultat
AXA RESIDENTIAL EUROPE FUND SCA	843 634 979	5,46%	45 000 000	-	-
21 bd Grande Duchesse Charlotte L,1331 Luxembourg	839 819 529	805 275	51 914 556	-	18 087 126
LEWISHAM 2 Limited	£100	50,00%	18 438 109	56 210 185	£10 847 863
Horseshoe Farm Elkington Way - ALDERLEY EDGE SK9 7GU	£31 811 263	-	17 962 193	-	£2 105 840
<b>PARTICIPATIONS (Moins de 10%)</b>					
AXA LOGISTIC EUROPE FUND SCA SICAV RAIF	1 150 979 400	3,57%	46 182 671	-	-
2-4 RUE Eugène Ruppert L-2453 Luxembourg	1 133 810 728	697 358	42 954 502	-	31 705 044
FDR PELF SCA SICAV-RAIF	11 128 482 000	1,00%	100 476 930	-	819 087 000
34-38 Avenue de la liberté -L 1930 Luxembourg	13 541 827 000	6 927 836	147 206 473	-	(1 088 145 000)

## Inventaire

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>			<b>2 619 614 658,46</b>	<b>71,46%</b>
<b>Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>			<b>417 820 000,00</b>	<b>11,40%</b>
Immeuble bureaux		5	219 620 000,00	5,99%
Immeuble mixte		2	57 400 000,00	1,57%
Immeuble résidentiel		1	41 300 000,00	1,13%
Immeuble de Santé		3	99 500 000,00	2,71%
<b>Contrats de crédit-bail</b>		<b>4</b>	<b>106 766 862,97</b>	<b>2,91%</b>
<b>Parts des sociétés de personnes</b>			<b>164 492 321,84</b>	<b>4,49%</b>
SELECTIV PEGASUS	EUR	136 499	19 138 524,79	0,52%
BACKIN	EUR	16 666	-	0,00%
ESI TWO	EUR	240 100	10 602 816,00	0,29%
PLA GAM SCI	EUR	62 488	80 084 620,80	2,18%
CASTELLIO IMMO	EUR	19 403	1 802 538,70	0,05%
ESI REX	EUR	462 640	15 933 321,60	0,43%
BU GAM SCI	EUR	4 309	36 930 499,95	1,01%
<b>Parts et actions des sociétés</b>			<b>584 799 886,21</b>	<b>15,95%</b>
ESI ONE	EUR	145 148	135 771 439,20	3,70%
ESI FINLANDE	EUR	96 000	2 753 280,00	0,08%
LEWISHAM 2 Limited	GBP	50	17 962 192,73	0,49%
ESI NL	EUR	60 060	26 199 373,20	0,71%
RETIREMENT VILLAGES GROUP	GBP	3 125 395 837	54 190 788,41	1,48%
SELECTIV CORE ITALY	EUR	110 025	135 637 719,75	3,70%
ITALIAN SERVICES SICAF	EUR	71 672	113 715 511,92	3,10%
ITALIAN SERVICES SICAF TRANCHE B	EUR	5 000	339 650,00	0,01%
ASITALIA SICAF	EUR	107 300	98 229 931,00	2,68%

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
<b>Actions négociées sur un marché réglementé</b>			<b>299 035 833,19</b>	<b>8,16%</b>
Digital Realty Trust Inc	USD	15 300	1 437 461,70	0,04%
UDR Inc	USD	145 500	5 280 126,49	0,14%
STORE CAPITAL CORP	USD	92 312	2 773 036,05	0,08%
Nippon Prologis REIT Inc	JPY	1 037	2 271 824,76	0,06%
WELLTOWER INC	USD	128 656	7 901 991,85	0,22%
Catena AB	SEK	20 000	698 905,15	0,02%
Big Yellow Group PLC	GBP	133 903	1 731 042,45	0,05%
INVITATION HOMES INC	USD	123 861	3 439 906,34	0,09%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	USD	75 564	11 436 024,62	0,31%
Federal Realty Investment Trust	USD	38 455	3 640 658,89	0,10%
DERWENT LONDON R,E,I,T,	GBP	150 000	4 003 381,23	0,11%
Capitalland Investment Ltd/SI	SGD	5 623 800	14 536 859,02	0,40%
CTP NV	EUR	1 415	15 621,60	0,00%
ARENA REIT	AUD	1 814 616	4 416 190,17	0,12%
COFINIMMO	EUR	13 003	1 088 351,10	0,03%
BRITISH LAND CO,R,E,I,T,	GBP	534 730	2 381 198,34	0,06%
PHYSICIANS REALTY TRUST	USD	403 261	5 467 497,47	0,15%
Allied Properties Real Estate Investment Trust	CAD	75 000	1 327 754,92	0,04%
Zug Estates Holding AG	CHF	900	1 613 246,24	0,04%
Life Storage Inc	USD	36 107	3 332 433,36	0,09%
Kimco Realty Corp	USD	387 738	7 694 814,56	0,21%
Realty Income Corp	USD	131 987	7 844 399,54	0,21%
Link REIT	HKD	1 209 000	8 316 560,32	0,23%
UNIBAIL RODAMCO SE	EUR	58 600	2 849 718,00	0,08%
KOJAMO P,L,C,	EUR	97 094	1 339 897,20	0,04%
GREAT PORTLAND EST	GBP	205 000	1 143 702,45	0,03%
MITSUI FUDOSAN CO LTD	JPY	435 800	7 480 054,79	0,20%
Easterly Government Properties Inc	USD	115 000	1 537 643,48	0,04%
SIMON PROPERTY GROUP INC	USD	57 625	6 343 204,50	0,17%
EXTRA SPACE STORAGE INC	USD	51 300	7 074 569,22	0,19%
VITURA	EUR	519 844	12 684 193,60	0,35%
GOODMAN GROUP	AUD	1 132 115	12 488 334,49	0,34%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	USD	335 635	9 478 602,86	0,26%
Nippon Accommodations Fund Inc	JPY	639	2 736 270,78	0,07%
Canadian Apartment Properties REIT	CAD	43 700	1 289 800,49	0,04%
Investis Holding SA	CHF	3 801	390 704,85	0,01%
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	154 866	4 475 627,40	0,12%
Mapletree Industrial Trust	SGD	490 900	761 351,12	0,02%
Wharf Real Estate Investment Co Ltd	HKD	800 000	4 369 826,59	0,12%
ARGAN	EUR	46 247	3 505 522,60	0,10%
ALEXANDRIA REAL EST,EQUITIE	USD	72 928	9 954 014,30	0,27%



## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
PROLOGIS INC	USD	299 864	31 673 617,92	0,86%
CAPITALAND MALL TRUST FD	SGD	6 399 263	9 120 089,79	0,25%
AEDIFICA SA	EUR	31 672	2 400 737,60	0,07%
Sun Communities Inc	USD	46 300	6 203 701,10	0,17%
VIB VERMOEGEN AG EQUITY	EUR	21 915	444 874,50	0,01%
GECINA SA	EUR	34 000	3 235 100,00	0,09%
Americold Realty Trust (COLD)	USD	178 589	4 737 272,98	0,13%
LONDONMETRIC PROPERTY	GBP	640 000	1 242 851,51	0,03%
Warehouses De Pauw CVA	EUR	115 420	3 081 714,00	0,08%
Mirvac Group	AUD	1 430 106	1 935 584,29	0,05%
Segro PLC	GBP	482 942	4 156 376,57	0,11%
ICADE	EUR	67 560	2 718 614,40	0,07%
DOUGLAS EMMETT INC	USD	182 500	2 681 283,67	0,07%
Hudson Pacific Properties Inc	USD	42 400	386 556,10	0,01%
BOSTON PROPERTIES	USD	76 662	4 854 362,11	0,13%
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	237 009	4 712 923,96	0,13%
EQUINIX INC	USD	20 769	12 747 077,13	0,35%
Healthpeak Properties Inc	USD	343 837	8 076 826,98	0,22%
OMEGA HEALTHCARE	USD	79 192	2 073 943,69	0,06%
<b>Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents</b>			<b>242 075 568,18</b>	<b>6,60%</b>
AXA RESIDENTIAL EUROPE FUND S,C,A,	EUR	428 337,92	51 914 592,66	1,42%
AXA LOGISTIC EUROPE FUND S,C,A,	EUR	461 826,71	42 954 502,30	1,17%
FDR PELF SCA, SICAV-RAIF	EUR	11 664 538,29	147 206 473,22	4,02%
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			<b>804 624 186,07</b>	<b>21,95%</b>
Avance en compte courant et prêts accordés	EUR		654 979 613,46	17,87%
Avance en compte courant et prêts accordés	GBP		149 423 269,18	4,08%
Avance preneur sur crédit-bail	EUR		221 303,43	0,01%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>1 137 378 615,99</b>	<b>31,03%</b>
<b>Dépôts</b>			<b>5 020 422,60</b>	<b>0,14%</b>
Société Générale	EUR		5 020 422,60	0,14%
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>			<b>616 718 957,37</b>	<b>16,82%</b>
In'li SA 1 1/8 07/02/29	EUR	400 000	321 547,82	0,01%
Sun Hung Kai Properties Capital Market Ltd 2,875 21/01/2030	USD	17 250 000	14 019 766,60	0,38%
PROLOGIS INC, OBL3%14-020626	EUR	1 000 000	989 478,95	0,03%
PROLOGIS INT II 2,37518-1130	EUR	7 674 000	6 542 616,71	0,18%
Prologis European Logistics Fund 0,875% 09/07/2029	EUR	3 109 000	2 511 261,10	0,07%
Prologis International Funding II SA 3,125% 01/06/2031	EUR	5 402 000	4 878 382,62	0,13%
Prologis International Funding II SA 3,625% 07/03/2030	EUR	3 931 000	3 743 205,31	0,10%
Segro Capital Sarl 0,5% 22/09/2031	EUR	12 425 000	8 794 951,30	0,24%
Segro Capital Sarl 1,25% 23/03/2026	EUR	3 722 000	3 428 221,15	0,09%

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Segro Capital Sarl 1,875% 23/03/2030	EUR	2 500 000	2 147 223,85	0,06%
UNITE (US 3,921%30	GBP	1 477 000	1 585 540,93	0,04%
Alexandria Real Estate Equities Inc 4,9 15/12/2030	USD	2 211 000	2 027 453,02	0,06%
Alexandria Real Estate Equities Inc 4,5% 30/07/2029	USD	2 000 000	1 814 315,64	0,05%
Alexandria Real Estate Equities Inc 3,45% 30/04/2025	USD	2 000 000	1 824 436,92	0,05%
Welltower Inc 3,85% 15/06/2032	USD	993 000	793 879,42	0,02%
Omega Healthcare 3,625% 01/10/2029	USD	4 089 000	3 183 627,49	0,09%
OMEGA HEALTHCARE INVTR INC, OBL4,5%15-150125	USD	2 464 000	2 292 682,52	0,06%
OMEGA HEALTHCARE INVTR INC, OBL4,375%16-010823	USD	796 000	755 174,21	0,02%
VONOVIA SE NA O,N, 0,375% 16/06/2027	EUR	2 800 000	2 297 852,05	0,06%
Vonovia SE 0% 01/12/2025	EUR	1 700 000	1 485 891,46	0,04%
Vonovia SE 0,25% 01/09/2028	EUR	1 900 000	1 451 085,61	0,04%
Vonovia SE 1,375% 28/01/2026	EUR	3 700 000	3 385 884,70	0,09%
Vonovia SE 5% 23/11/2030	EUR	2 900 000	2 855 536,23	0,08%
VONOVIA SE NA O,N, 4,75% 23/05/2027	EUR	3 800 000	3 766 824,26	0,10%
AvalonBay Communities Inc 3,2% 15/01/2028	USD	2 000 000	1 743 040,69	0,05%
AvalonBay Communities Inc 5% 15/02/2033	USD	1 765 000	1 638 737,03	0,04%
Federal Realty Investment Trust 1,25% 15/02/2026	USD	2 778 000	2 307 782,71	0,06%
CBRE Global Investors Open-Ended Fund SCA SICAV-SIF Pan European Core Fund 0,90% 12/10/2029	EUR	7 870 000	5 725 779,96	0,16%
INMOB COLONIAL 2%18-170426	EUR	2 500 000	2 339 011,48	0,06%
Inmobiliaria Colonial Socimi SA 0,75% 22/06/2029	EUR	10 600 000	8 167 713,46	0,22%
American Tower Corp 0,875% 21/05/2029	EUR	1 389 000	1 111 311,90	0,03%
Sagax AB 1,125% 30/01/2027	EUR	4 237 000	3 459 126,39	0,09%
GOODMAN US FINANCE THREE LLC OBL3,7%17-150328	USD	1 682 000	1 441 414,60	0,04%
Cofinimmo SA 0,875% 2/12/2030	EUR	10 500 000	7 588 674,22	0,21%
Cofinimmo SA 1% 24/01/2028	EUR	5 200 000	4 231 782,17	0,12%
British Land Co, P,LC, 2,375% 14/09/2029	GBP	1 200 000	1 071 927,32	0,03%
PHYSICIANS REALTY LP OBL4,3%17-150327	USD	5 291 000	4 748 612,35	0,13%
PHYSICIANS RLTY 3,95%17-150128	USD	5 000 000	4 371 543,06	0,12%
Rexford Industrial Realty LP 2,125% 1/12/2030	USD	12 500 000	9 191 827,75	0,25%
Heimstaden Bostad Treasury BV 0,75% 06/09/2029	EUR	7 403 000	4 956 147,57	0,14%
Digital Stout Holding LLC 3,75% 17/10/30	GBP	1 836 000	1 744 832,41	0,05%
KIMCO REALTY CORP, OBL2,8%16-011026	USD	2 762 000	2 394 734,52	0,07%
KIMCO REALTY CORP, OBL3,3%17-010225	USD	2 310 000	2 105 140,01	0,06%
AKELIUS RESIDENTIAL PROPERTY 2,249 % 17/05/2081	EUR	2 100 000	1 647 388,15	0,04%
Acef Holding SCA 0,75% 14/06/2028	EUR	1 280 000	938 350,19	0,03%
Acef Holding SCA 1,25% 26/04/2030	EUR	13 000 000	9 096 876,06	0,25%
Digital Intrepid Holding BV 0,625% 15/07/2031	EUR	6 844 000	4 689 980,29	0,13%
Digital Intrepid Holding BV 1,375% 18/07/2032	EUR	7 866 000	5 629 016,77	0,15%
MID-AMERICA APARTM 3,6%17-0627	USD	2 850 000	2 541 913,06	0,07%
VONOVIA FINANCE BV OBL1,5%16-100626	EUR	1 000 000	900 865,56	0,02%

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
VONOVIA FINANCE 1,8%19-290625	EUR	1 500 000	1 416 142,95	0,04%
VONOVIA FINANCE BV OBL5%13-021023	USD	5 000 000	4 677 289,13	0,13%
VONOVIA FINANCE BV 0,625% 24/03/2031	EUR	21 000 000	14 802 865,71	0,40%
Covivio 1,625 % 23/06/2030	EUR	2 000 000	1 694 469,85	0,05%
Goodman US Finance Five LLC 4,625% 04/05/2032	USD	4 175 000	3 605 306,93	0,10%
VENTAS REALTY LP OBL3,25%16-151026	USD	3 208 000	2 801 105,39	0,08%
Ventas Realty LP 2,65 01/15/25	USD	6 522 000	5 862 045,38	0,16%
REGENCY CENTER 3,6%17-010227	USD	1 237 000	1 104 188,70	0,03%
REGENCY CENTERS L,P, OBL3,9%15-011125	USD	1 833 000	1 644 245,71	0,04%
Balder Finland Oyj 2,00% 18/01/2031	EUR	13 595 000	8 936 698,98	0,24%
Liberty Living Finance PLC 3,375 % 28/11/2029	GBP	7 067 000	6 534 132,43	0,18%
LIBERTY LIVING 2,625%17-281124	GBP	6 000 000	6 300 762,16	0,17%
LEG Immobilien SE 0,375% 17/01/2026	EUR	3 700 000	3 248 545,30	0,09%
BRANDYWINE OPER, PARTNERSHIP OBL4,1%14-011024	USD	510 000	459 638,25	0,01%
Castellum Helsinki 0,875% 17/09/2029	EUR	3 824 000	2 479 680,92	0,07%
ATRIUM EURO RE 3%18-110925	EUR	7 765 000	6 477 774,89	0,18%
Atrium European Real Estate Ltd 3,625%	EUR	3 000 000	1 169 582,88	0,03%
UNIBAIL RODAMCO 2,126%18-PERP	EUR	3 400 000	2 885 372,27	0,08%
FR0014000UD6 UNIBAIL-RODAM 1,375P 20-041231	EUR	6 100 000	4 561 495,96	0,12%
Kojamo Oyj 1,875% 27/05/2027	EUR	3 000 000	2 559 136,89	0,07%
KOJAMO 1,625%25	EUR	1 000 000	927 659,16	0,03%
Kojamo Oyj 0,875% 28/05/2029	EUR	9 372 000	6 966 785,43	0,19%
Kojamo Oyj 2% 31/03/2026	EUR	5 520 000	4 988 017,11	0,14%
Prologis Euro Finance LLC 0,375% 06/02/2028	EUR	9 702 000	8 057 399,07	0,22%
Prologis Euro Finance LLC 1% 08/02/2029	EUR	1 903 000	1 588 848,39	0,04%
Prologis Euro Finance LLC 0,50% 16/02/2032	EUR	1 389 000	992 769,09	0,03%
Alstria Office REIT-AG 1,5 % 23/6/2026	EUR	500 000	396 394,66	0,01%
Alstria Office REIT 0,5% 26/09/2024	EUR	1 300 000	1 041 387,39	0,03%
ALSTRIA OFFICE REIT-AG OBL1,5%17-151127	EUR	10 000 000	7 730 215,07	0,21%
SIMON PROPERTY GROUP LP OBL3,75%14-010224	USD	1 500 000	1 406 012,56	0,04%
SIMON PROPERTY 3,375%17-150627	USD	3 000 000	2 627 601,01	0,07%
GOODMAN AUST 1,375%17-270925	EUR	6 000 000	5 518 777,43	0,15%
HOWOGE Wohnungs-baugesellschaft mbH 0,625% 01/11/2028	EUR	3 300 000	2 681 911,31	0,07%
Digital Dutch Finco BV 1,25% 1/2/2031	EUR	2 000 000	1 472 783,42	0,04%
Digital Dutch Finco BV 1,5 15/03/2030	EUR	1 882 000	1 486 243,09	0,04%
PROLOGIS LP 3,25 10/01/2026	USD	1 256 000	1 115 840,90	0,03%
PROLOGIS 3,875%18-150928	USD	3 500 000	3 143 370,13	0,09%
Prologis LP 2,25% 15/04/2030	USD	2 000 000	1 574 543,25	0,04%
Prologis LP 4% 15/09/2028	USD	1 741 000	1 573 036,98	0,04%
Prologis LP 3,375% 15/12/2027	USD	4 525 000	3 977 096,59	0,11%
Prologis LP 1,75% 01/07/2030	USD	6 250 000	4 680 075,31	0,13%
Camden Property Trust 2,8% 15/05/2030	USD	2 000 000	1 623 057,91	0,04%

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Unibail-Rodamco-Westfield SE 0,75% 25/10/2028	EUR	5 700 000	4 558 915,36	0,12%
Atrium Finance Issuer BV 2,625% 5/9/2027	EUR	5 000 000	3 428 071,92	0,09%
LOGICOR FIN 0,75% 15/07/2024	EUR	2 000 000	1 838 769,93	0,05%
Logicor Financing Sarl 0,875% 14/01/2031	EUR	1 800 000	1 176 688,23	0,03%
Logicor Financing S,a,r,l, 0,625% 17/11/2025	EUR	2 679 000	2 285 783,94	0,06%
GELF Bond Issuer I SA 1,125 % 18/07/2029	EUR	3 300 000	2 513 334,25	0,07%
AMERICAN HOMES 4,25%18-150228	USD	3 600 000	3 178 409,20	0,09%
SATO-OYJ 1,375 % 24/02/2028	EUR	2 000 000	1 463 192,16	0,04%
GLOBAL SWITCH 1,5%17-310124	EUR	3 000 000	2 952 685,57	0,08%
Mid-America Apartments LP 1,7% 15/02/2031	USD	2 286 000	1 689 241,76	0,05%
UDR INC 3,2% 15-01-2030	USD	7 105 000	5 887 898,08	0,16%
UDR Inc 3,0% 15/08/2031	USD	2 000 000	1 588 936,42	0,04%
Digital Euro Finco 1,125% 09/04/2028	EUR	10 900 000	8 893 633,19	0,24%
DIGITAL EURO 2,625%16-150424	EUR	7 993 000	7 897 750,20	0,22%
DIGITAL EURO 2,519-160126	EUR	12 000 000	11 380 025,00	0,31%
Hemso Treasury Oyj 0% 19/01/2028	EUR	4 945 000	3 714 013,46	0,10%
Societe Fonciere Lyonnaise SA 1,5% 5/6/2027	EUR	9 900 000	8 691 423,03	0,24%
FONCIERE LYONNAISE 1,5%18-0525	EUR	7 200 000	6 736 999,08	0,18%
Covivio Hotels SACA 1% 27/07/2029	EUR	18 300 000	13 967 902,67	0,38%
National Health Investors Inc 3% 1/2/2031	USD	1 833 000	1 263 459,64	0,03%
Sagax Euro MTN NL BV 1% 17/05/2029	EUR	16 821 000	11 809 345,80	0,32%
Sagax Euro Mtn NL BV 0,75 26/01/2028	EUR	2 000 000	1 508 377,31	0,04%
Sagax Euro MTN NL BV 1,625 % 24/02/2026	EUR	6 060 000	5 394 671,94	0,15%
Host Hotels & Resorts 3,375% 15/12/2029	USD	2 000 000	1 573 850,65	0,04%
HOST HOTELS & RESORTS LP OBL4,5%15-010226 F	USD	1 600 000	1 466 403,44	0,04%
HOST HOTELS 3,875%17-010424	USD	2 922 000	2 679 182,17	0,07%
Host Hotels & Resorts INC 2,9% 15/12/2031	USD	5 714 000	4 116 512,02	0,11%
Icade Sante SAS 0,875% 04/11/2029	EUR	3 600 000	2 639 445,26	0,07%
Icade Sante SAS 1,375% 17/09/2030	EUR	5 000 000	3 660 547,40	0,10%
Nerval SAS 2,875% 14/04/2032	EUR	6 800 000	5 582 983,51	0,15%
Kilroy Realty LP 3,05% 15/02/2030	USD	3 137 000	2 393 172,22	0,07%
Public Storage 2,3% 01/05/2031	USD	2 000 000	1 533 248,32	0,04%
Public Storage 0,50% 09/09/2030	EUR	1 388 000	1 043 549,27	0,03%
SAGAX 2%18-170124	EUR	13 611 000	13 281 930,77	0,36%
AB SAGAX 2,25 03/13/20	EUR	14 933 000	14 027 547,16	0,38%
ARGAN S,A 1,011% 17/11/2026	EUR	11 400 000	9 803 700,63	0,27%
Heimstaden Bostad AB	EUR	1 000 000	844 190,34	0,02%
ALEXANDRIA REAL 3,95%17-150128	USD	2 000 000	1 796 341,12	0,05%
Aedifica SA 0,75% 09/09/2031	EUR	4 900 000	3 192 567,65	0,09%
SBB Treasury Oyj 1,125% 26/11/2029	EUR	19 200 000	12 164 712,33	0,33%
Tritax EuroBox PLC 0,95% 02/06/2026	EUR	5 000 000	4 088 210,04	0,11%
GAIF BOND ISSUER PTY LTD OBL3,4%16-300926	USD	1 000 000	868 346,74	0,02%
SELP FINANCE SARL 1,5% 20/12/2026	EUR	9 209 000	7 934 672,86	0,22%
SELP Finance Sarl 3,75% 10/08/2027	EUR	3 636 000	3 424 822,65	0,09%

## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
SELP Finance Sarl 0,875% 27/05/2029	EUR	1 389 000	1 049 820,96	0,03%
Healthcare Realty Holdings LP 3,625% 15/01/2028	USD	3 077 000	2 606 995,77	0,07%
SIMON INTL FINANCE SCA OBL1,25%16-130525	EUR	2 153 000	2 035 666,78	0,06%
ICADE OBL1,5%17-130927	EUR	9 200 000	7 988 182,88	0,22%
ICADE OBL1,75%16-100626	EUR	4 100 000	3 707 423,64	0,10%
ICADE 0,625% 18/01/2031	EUR	4 700 000	3 256 245,45	0,09%
P3 Group Sarl 1,625% 26/01/2029	EUR	7 895 000	5 905 396,73	0,16%
Ascendas Real Estate Investment Trust 0,75% 23/06/2028	EUR	4 000 000	3 126 218,63	0,09%
Hudson Pacific Properties L,P, 3,25% 15/01/2030	USD	7 000 000	5 083 213,73	0,14%
SCENTRE GROUP TRUST 1/2 3,625 % 28/1/2026	USD	7 300 000	6 560 583,41	0,18%
Scentre Group Limited, 1,45% 28mar2029	EUR	3 542 000	2 870 354,85	0,08%
SCENTRE GROUP TRUST 1 / 2 OBL3,25%15-281025	USD	2 000 000	1 766 938,60	0,05%
SCENTRE MNG/RE1 3,75%17-230327	USD	2 500 000	2 183 774,42	0,06%
Boston Properties LP 2,9% 15/03/2030	USD	2 424 000	1 880 895,40	0,05%
BOSTON PROPERTIES 3,2%17-0125	USD	1 639 000	1 492 495,91	0,04%
BOSTON PROPERTIES LTD OBL3,65%16-010226	USD	3 500 000	3 160 011,50	0,09%
BOSTON PROPERTIES LTD OBL2,75%16-011026	USD	4 000 000	3 404 364,61	0,09%
BOSTON PROPERTIES LTD OBL3,8%13-010224	USD	500 000	467 665,62	0,01%
Boston Properties LP 6,75% 01/12/2027	USD	5 568 000	5 476 196,47	0,15%
Equinix Inc 2,15 % 15/7/2030	USD	4 500 000	3 404 667,03	0,09%
Equinix Inc 0,25% 15/03/2027	EUR	3 076 000	2 658 530,51	0,07%
Equinix Inc 1% 15/03/2033	EUR	1 389 000	1 015 660,84	0,03%
Healthpeak Properties Inc 1,35% 01/02/2027	USD	4 857 000	3 969 765,55	0,11%
Healthpeak Properties Inc 2,125% 01/12/2028	USD	6 495 000	5 124 662,98	0,14%
Healthpeak Properties Inc 3,5% 15/07/2029	USD	2 000 000	1 703 097,38	0,05%
OMEGA HEALTH,5 1/4%15-150126	USD	1 500 000	1 413 987,54	0,04%
<b>Titres de créances</b>			<b>39 640 460,00</b>	<b>1,08%</b>
PROLOGIS INT II 1,75%18-150328	EUR	3 670 000	3 316 524,36	0,09%
PROLOGIS INTL FUNDING II SA OBL1,876%15-170425 EMTN	EUR	3 183 000	3 060 789,02	0,08%
VESTEDA FIN 2%18-100726	EUR	4 654 000	4 339 710,50	0,12%
KLEPIERRE OBL1,375%17-160227 EMTN	EUR	3 900 000	3 513 420,50	0,10%
GELF BOND IS I 1,625%16-201026	EUR	5 943 000	5 144 141,94	0,14%
SCENTRE GROUP 1,75%18-110428	EUR	2 022 000	1 727 890,56	0,05%
UDR 4,418-260129 A	USD	12 714 000	11 408 079,20	0,31%
GECINA OBL1,375%17-260128	EUR	6 000 000	5 389 253,52	0,15%
SCENTRE MANAGEMENT LTD OBL1,375%16-220323	EUR	1 730 000	1 740 650,40	0,05%
<b>Organismes de placement collectif en valeurs mobilières</b>			<b>397 784 446,73</b>	<b>10,85%</b>
AXA TRESOR COURT TERME-C	EUR	3 830,19	9 195 136,95	0,25%
AXA IM EURO LIQUIDITY	EUR	8 771,37	388 589 309,78	10,60%
<b>Opérations temporaires sur titres</b>			<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Instruments financiers - Actif</b>			<b>78 214 329,29</b>	<b>2,13%</b>

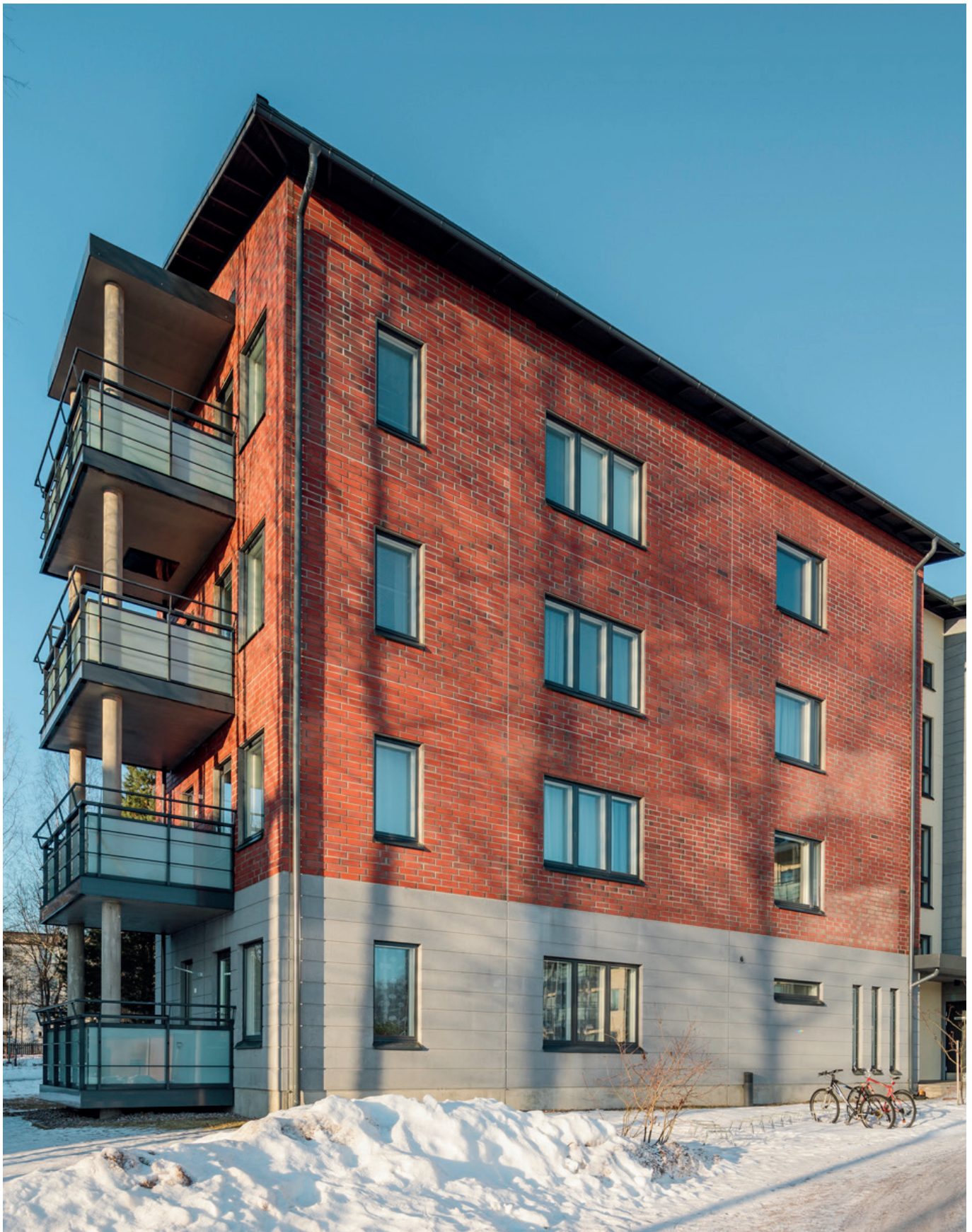
## IV. Comptes annuels de la SPPICAV au 31 décembre 2022 (suite)

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Opérations temporaires sur titres			39 640 460,00	1,08%
Instruments financiers à terme - Actif			397 784 446,73	10,85%
Autres instruments financiers			-	0,00%
<b>Créances</b>			<b>804 038 168,52</b>	<b>21,93%</b>
Opération de changes à terme de devises - Actif			783 325 330,75	21,37%
Créances d'exploitation			20 712 837,77	0,56%
<b>Provisions</b>			<b>-20 000,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Dettes</b>			<b>(1 009 301 295,14)</b>	<b>(27,53)%</b>
Dépôts de garantie reçus			(5 108 734,96)	(0,14)%
Emprunts bancaires		110 500 000	(110 846 019,54)	(3,02)%
Dettes envers les établissements de crédit			(13 672 880,49)	(0,37)%
Dettes financières diverses			-	0,00%
Dettes d'exploitation			(96 348 328,61)	(2,63)%
Opération de changes à terme de devises - Passif			(783 325 331,54)	(21,37)%
<b>Dépôts à vue</b>			<b>114 289 939,81</b>	<b>3,12%</b>
<b>Total Actif net</b>			<b>3 666 000 087,63</b>	<b>100%</b>

### Tableau des cinq derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018	
Durée de l'exercice	12 mois		12 mois		12 mois		12 mois		12 mois	
Actions classe	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Actif Net	3,595,662,114.82	70,337,972.81	3,687,330,169.18	65,850,878.56	3,528,127,409.50	53,908,553.21	3,423,946,889.54	48,895,133.00	3,023,580,387.06	42,482,752.45
Nombre d'actions en circulation	80,382,244.03	1,572,456.70	76,606,186.77	1,368,085.65	75,923,963.23	1,160,106.64	70,937,319.40	1,012,997.21	64,173,520.87	901,662.30
Valeur liquidative unitaire	44.73	44.73	48.13	48.13	46.46	46.46	48.26	48.26	47.11	47.11
Résultat de l'exercice	32,624,441.69	637,766.86	105,865,675.18	1,879,353.62	25,332,117.10	374,027.11	130,987,328.40	1,870,242.81	44,701,387.04	628,086.82
Produits Immobiliers	33,082,110.59	647,610.65	26,508,022.50	472,153.07	28,215,405.66	406,644.90	29,264,966.46	421,692.22	27,738,639.28	398,428.34
Résultat unitaire	0.406	0.406	1.382	1.374	0.334	0.322	1.85	1.85	0.70	0.70
Résultat distribué	125 396 300,69*	2 453 032,45*	129,464,455.63	2,312,064.74	123,959,931.50	1,890,973.82	119,820,226.21	1,711,053.59	105,886,309.44	1,487,742.80

\* Le montant de la distribution 2022 est provisoirement calculé en fonction du nombre de parts en circulation au 31/12/2022. Sous réserve de l'approbation par l'AGO des associés.



Ensemble d'immeubles résidentiels en Finlande

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022

### Etat de la situation financière - Actif

		Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
		en €m	en €m
<b>Droits d'utilisation</b>		<b>20 270</b>	<b>21 181</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<i>Note 1</i>	<b>1 280 840</b>	<b>1 526 881</b>
Participations dans les entreprises mises en équivalence	<i>Note 2</i>	585 061	506 817
Créances rattachées aux sociétés associées		369 068	322 189
Prêts et dépôts	<i>Note 3</i>	29 019	62 046
Instruments dérivés actif	<i>Note 4</i>	182 763	104 921
<b>Immobilisations financières</b>		<b>1 165 911</b>	<b>995 972</b>
Instruments de dettes à la JV par capitaux propres recyclables		656 359	730 884
Instruments de capitaux propres à la JV par capitaux propres non recyclables		274 823	75 546
<b>Actifs financiers à la juste valeur par capitaux propres</b>		<b>931 183</b>	<b>806 430</b>
Instruments de dettes à la JV par résultat		-	-
Instruments de capitaux propres à la JV par résultat		299 036	412 664
<b>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>		<b>299 036</b>	<b>412 664</b>
Actifs financiers au coût amorti		5 020	5 010
<b>Portefeuille financier</b>	<i>Note 5</i>	<b>1 235 239</b>	<b>1 224 104</b>
<b>Impôts différés actifs</b>	<i>Note 23</i>	<b>3 351</b>	<b>2 993</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>3 705 612</b>	<b>3 771 132</b>
Clients et comptes rattachés	<i>Note 6</i>	15 429	15 771
Autres créances d'exploitation	<i>Note 7</i>	31 171	36 491
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Note 8</i>	551 097	561 005
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>597 696</b>	<b>613 268</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>4 303 308</b>	<b>4 384 400</b>



## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Etat de la situation financière - Passif

		Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
		en €m	en €m
Capital		1 209 492	1 163 639
Primes		1 806 825	1 682 890
Réserves	Note 9	628 924	673 158
Ecart de conversion		(596)	9 103
Résultat		23 045	227 793
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>		<b>3 667 689</b>	<b>3 756 584</b>
Capitaux propres – part des participations ne donnant pas le contrôle		54 785	52 691
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3 722 475</b>	<b>3 809 275</b>
Provisions non courantes	Note 10	20	170
Dettes auprès des établissements de crédit	Note 11	112 838	244 308
Dettes de location	Note 11	30 402	39 223
Comptes courants	Note 11	53 378	53 641
Dépôts de garantie reçus	Note 11	9 041	8 051
Instruments dérivés passif	Note 12	113 244	103 942
Impôt différé passif	Note 23	19 312	21 960
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>338 234</b>	<b>471 296</b>
Part courante des dettes auprès des établissements de crédit	Note 11	104 931	4 073
Part courante des dettes de location	Note 11	2 794	8 461
Part courante dépôts de garantie reçus	Note 11	-	-
Instruments dérivés passif courants	Note 12	-	-
Fournisseurs		11 748	11 716
Autres dettes d'exploitation	Note 13	123 127	79 578
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>242 599</b>	<b>103 828</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>4 303 308</b>	<b>4 384 400</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Etat consolidé du résultat net

		Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
		en €m	en €m
Revenus locatifs bruts	Note 15	79 209	78 452
Charges locatives	Note 16	(19 389)	(23 267)
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>59 821</b>	<b>55 185</b>
Revenus du portefeuille	Note 17	67 449	26 563
<b>Revenus du portefeuille nets</b>		<b>67 449</b>	<b>26 563</b>
Honoraires et charges externes	Note 18	(29 142)	(23 292)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	Note 19	(148)	(309)
<b>Résultat opérationnel courant avant Q.-part des MEE</b>		<b>97 979</b>	<b>58 147</b>
Quote-Part de résultat des entreprises associées	Note 20	15 559	45 051
<b>Résultat opérationnel courant après Q.-part des MEE</b>		<b>113 537</b>	<b>103 199</b>
Autres produits opérationnels non courants		24 750	0
Autres charges opérationnelles non courantes		0	0
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de JV</b>		<b>138 287</b>	<b>103 199</b>
Variation nette de la juste valeur du portefeuille		(94 413)	20 775
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement		(59 747)	(5 142)
Résultat sur cession d'immeubles		606	0
Résultat de cession sur actifs du portefeuille	Note 21	(5 329)	91 303
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(20 595)</b>	<b>210 136</b>
Résultat sur dérivés	Note 22	68 304	8 546
Résultat financier sur OPCVM	Note 22	62	29 355
Coût de l'endettement financier brut	Note 22	(9 991)	(9 380)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	Note 22	12 069	9 783
Autres charges et produits financiers	Note 22	(25 478)	(39 545)
<b>Résultat financier</b>		<b>44 967</b>	<b>(1 240)</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>24 371</b>	<b>208 896</b>
Charge d'impôt	Note 23	775	654
<b>Résultat net</b>		<b>25 146</b>	<b>209 550</b>
Résultat de la période attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		2 102	(18 244)
<b>Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>23 045</b>	<b>227 793</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Etat global du resultat consolide

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €m	en €m
<b>Résultat net</b>	<b>25 146</b>	<b>209 550</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
Variation de valeur des SWAP de taux	7 516	3 633
ID sur variation de valeur des SWAP de taux	(370)	(307)
Gains et pertes sur instruments de dettes	(33 284)	5 993
ID sur gains et pertes sur instruments de dettes	0	0
Variation des écarts de conversion	(9 700)	9 326
<b>Autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en résultat net</b>	<b>(35 837)</b>	<b>18 644</b>
Gains et pertes sur instruments de capitaux propres	(135 255)	(8 439)
ID sur gains et pertes sur instruments de capitaux propres	0	0
<b>Autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en résultat net</b>	<b>(135 255)</b>	<b>(8 439)</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>(171 092)</b>	<b>10 205</b>
<b>Résultat global total</b>	<b>(145 946)</b>	<b>219 754</b>
Résultat global total attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	2 102	(18 244)
<b>Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère</b>	<b>(148 048)</b>	<b>237 998</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Tableau consolidé des flux de trésorerie

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
	en €m	en €m
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT AVANT MEE</b>	<b>97 979</b>	<b>58 147</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	10 710	10 755
Autres produits et charges non courants encaissables	13	0
Variation des amortissements et provisions	(366)	7 621
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>108 336</b>	<b>76 524</b>
Impôt versé	(1 580)	2 365
Variation du BFR	71 144	(2 044)
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>177 900</b>	<b>76 845</b>
Acquisition immos incorporelles et corporelles	(4 198)	(3 549)
Cession d'immos incorporelles et corporelles	183 506	0
Variation nette des immobilisations financières	33 008	(1 183)
Acquisition d'actifs du portefeuille d'investissement	(459 412)	(379 494)
Cession d'actifs du portefeuille d'investissement	181 224	341 068
Acquisition de filiales nettes de la trésorerie acquise	(82 087)	(10 880)
Cessions de titres de sociétés consolidées	0	1
Résultats nets sur dépôts	(47 607)	(38 470)
Variation des fournisseurs d'immobilisations	1 804	334
Autres flux liés aux opérations d'investissement	9 605	4 741
<b>Flux liés aux investissements</b>	<b>(184 156)</b>	<b>(87 433)</b>
Souscriptions	197 376	49 982
Rachats	(5 843)	(8 310)
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	(132 379)	(125 851)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(8)	0
Nouveaux emprunts et dettes financières	101 035	42 013
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(136 771)	(52 832)
Intérêt financiers nets versés	(19 867)	(12 518)
Variation des comptes courants	(50 050)	(11 938)
Résultats sur dérivés	12 969	(336)
Autres flux liés aux opérations de financement	8 837	4 643
<b>Flux liés aux opérations de financement</b>	<b>(24 701)</b>	<b>(115 146)</b>
Variation de change des comptes de trésorerie	20 987	(11 169)
Variation de valeur des comptes de trésorerie	62	29 355
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>(9 908)</b>	<b>(107 548)</b>
Trésorerie ouverture	561 005	668 553
Trésorerie clôture	551 097	561 005

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Primes	Réserves	Ecart de conversion	Résultat	CAPITAUX GROUPE	Part ne donnant pas le contrôle
	en €m	en €m	en €m	en €m	en €m	en €m	en €m
<b>CAPITAUX 31/12/2020</b>	<b>1 119 424</b>	<b>1 654 657</b>	<b>818 371</b>	<b>(222)</b>	<b>10 535</b>	<b>3 602 764</b>	<b>70 935</b>
Souscription	53 032	(3 050)				49 982	
Rachat	(8 817)	507				(8 310)	
Affectation résultat net 2020		30 776	(20 241)		(10 535)	0	
Distribution de dividendes			(125 851)			(125 851)	
Résultat net 2021					227 793	227 793	(18 244)
Variation écart de conversion				9 326		9 326	
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables			5 993			5 993	
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres non recyclables			(8 439)			(8 439)	
Réévaluation instruments financiers			3 325			3 325	
<b>CAPITAUX 31/12/2021</b>	<b>1 163 639</b>	<b>1 682 890</b>	<b>673 158</b>	<b>9 103</b>	<b>227 793</b>	<b>3 756 584</b>	<b>52 691</b>
Souscription	47 252	150 124				197 376	
Rachat	(1 399)	(4 444)				(5 843)	
Affectation résultat net 2021		(21 745)	249 538		(227 793)	0	
Distribution de dividendes			(132 379)			(132 379)	(8)
Résultat net 2022					23 045	23 045	2 102
Variation écart de conversion				(9 700)		(9 700)	
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables			(33 284)			(33 284)	
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres non recyclables			(135 255)			(135 255)	
Réévaluation instruments financiers			7 146			7 146	
<b>CAPITAUX 31/12/2022</b>	<b>1 209 492</b>	<b>1 806 825</b>	<b>628 924</b>	<b>(596)</b>	<b>23 045</b>	<b>3 667 689</b>	<b>54 785</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

<b>Partie 1 : Note relative aux principes comptables</b>	<b>79</b>	<b>Partie 4 : Notes sur les postes du bilan</b>	<b>88</b>
1.1 Principes généraux et déclaration de conformité	79	Note 1 : Immeubles de placement	88
1.2 Normes, amendements et interprétations applicables au 1er janvier 2022	79	Note 2 : Participation dans les entreprises mises en équivalence	89
1.3 Normes publiées par l'IASB applicables postérieurement au 31 décembre 2022	79	Note 3 : Prêts et dépôts	90
1.4 Base de préparation	79	Note 4 : Instruments dérivés actif	90
1.5 Utilisation d'estimations	80	Note 5 : Portefeuille financier	90
1.6 Principes de consolidation	80	Note 6 : Clients et comptes rattachés	91
1.6.1 Périmètre et méthode de consolidation	80	Note 7 : Autres créances d'exploitation	91
1.6.2 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés (opérations réciproques)	80	Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	92
1.6.3 Regroupement d'entreprises	81	Note 9 : Réserves	92
1.6.4 Acquisition d'actifs	81	Note 10 : Provisions	92
1.6.5 Suivi ultérieur de la valeur des actifs immobilisés	81	Note 11 : Emprunts, dettes financières et dépôts reçus	92
1.7 Règles et méthodes d'évaluation	82	Note 12 : Instruments financiers dérivés passifs	93
1.7.1 Immobilisations incorporelles	82	Note 13 : Autres dettes d'exploitation	93
1.7.2 Immeubles de placement	82	Note 14 : Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs	94
1.7.3 Contrat de location	82	<b>Partie 5 : Notes sur les postes du compte de résultat</b>	<b>94</b>
1.7.4 Clients et comptes rattachés	83	Note 15 : Revenus locatifs	94
1.7.5 Comptes courants et avance en comptes courants dans les filiales ou participations	83	Note 16 : Charges locatives	94
1.7.6 Provisions	83	Note 17 : Revenus du portefeuille d'investissement	94
1.7.7 Impôts courants et impôts différés	83	Note 18 : Honoraires et charges externes	95
1.7.8 Actualisation des paiements différés	84	Note 19 : Dotations nettes aux amortissements et provisions	95
1.7.9 Actifs et passifs financiers	84	Note 20 : Quote-part de résultat des entreprises associées et co-entreprises	95
<b>Partie 2 : Périmètre de consolidation</b>	<b>85</b>	Note 21 : Résultat de cession des éléments du portefeuille d'investissement	95
<b>Partie 3 : Informations générales</b>	<b>87</b>	Note 22 : Résultat financier	96
Information sectorielle	87	Note 23 : Impôts	96
Honoraires des commissaires aux comptes	88		
Engagement hors bilan	88		
Evènements postérieurs à la clôture	88		
Transactions avec les parties liées	88		

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Partie 1 : Note relative aux principes comptables

#### 1.1 Principes généraux et déclaration de conformité

En application de l'option prévue par l'article L. 233-24 du Code de commerce, les états financiers consolidés du groupe de l'exercice 2022 ont été établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées par l'Union Européenne et applicables au 31 décembre 2021.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne : [http://ec.europa.eu/finance/accounting/ras/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/finance/accounting/ras/index_fr.htm).

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés et décrits dans les états financiers au 31 décembre 2021. Ils ont été complétés par les dispositions des normes IFRS dont l'application est obligatoire pour la première fois sur l'exercice 2022.

#### 1.2 Normes, amendements et interprétations applicables au 1er janvier 2022

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022 :

- Amendements à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire.
- Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires.
- Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour des références cadre conceptuel ;
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- Amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant l'utilisation prévue ;

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2022.

#### 1.3 Normes publiées par l'IASB applicables postérieurement au 31 décembre 2022

Les nouvelles normes, interprétations et amendements applicables par anticipation au 1er janvier 2022 et obligatoires au 1er janvier 2023 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) ;

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2022.

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2023 mais non encore adoptés par l'Union Européenne sont présentés ci-dessous :

- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou amendements par anticipation et ne prévoit pas d'impacts significatifs.

#### 1.4 Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'Axa Selectiv'Immo et de ses filiales au 31 décembre 2022. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et du portefeuille financier qui sont évalués à leur juste valeur.

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie fonctionnelle de la société mère, Groupe. Toutes les données financières sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

### 1.5 Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui pourraient avoir un impact sur les montants d'actif et de passif à la clôture ainsi que sur les éléments du compte de résultat ou des produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres de la période. Ces estimations tiennent compte de données économiques et d'hypothèses susceptibles de variations dans le temps et comportent certains aléas. Elles concernent principalement l'évaluation des immeubles de placement, la juste valeur des instruments dérivés, la reconnaissance d'impôts différés actifs et passifs, et les provisions.

### 1.6 Principes de consolidation

#### 1.6.1 Périmètre et méthode de consolidation

##### Périmètre :

Les comptes consolidés de ASI regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle, contrôle conjoint ou sous influence notable.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle. Elle est déconsolidée à partir de la date à laquelle le Groupe perd le contrôle.

La liste des entités consolidées est présentée en note 4.

Pour contrôler une entité, un investisseur doit nécessairement détenir le pouvoir, c'est-à-dire avoir des droits effectifs conférant la capacité de diriger les « activités pertinentes » de cette entité, être exposé ou avoir droit aux rendements variables de l'entité, et enfin, il doit avoir la capacité d'agir sur les rendements variables de l'entité.

En outre, si les faits et circonstances indiquent que l'un de ces trois éléments a changé, l'investisseur doit alors procéder à une nouvelle appréciation du contrôle. Les sociétés contrôlées, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Cette méthode consiste à intégrer les éléments d'actif et de passif ainsi que celle des produits et charges des entreprises intégrées globalement à 100%. Lorsque la filiale n'est pas contrôlée à 100% par le groupe, il convient de faire apparaître au bilan et au compte de résultat consolidé les droits des autres actionnaires, dits minoritaires, sur les capitaux propres et les résultats de la filiale.

Le contrôle conjoint est un accord en vertu duquel deux partenaires partagent contractuellement le contrôle d'une entité. Ce contrôle n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Ces entités conjointement contrôlées sont consolidées par la méthode de la mise en équivalence, qui consiste à substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres. La fraction du résultat qui revient au groupe est inscrite distinctement au compte de résultat consolidé.

Les comptes des autres sociétés, dites entreprises associées, où le groupe exerce une influence notable sont également consolidés par la méthode de la mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Si l'investisseur détient, directement ou indirectement 20 % ou plus des droits de vote dans l'entité émettrice, il est présumé exercer une influence notable.

#### 1.6.2 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés (opérations réciproques)

Les soldes de l'état de la situation financière, les produits et les charges, les pertes et gains latents résultant des opérations intra-groupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés. Les gains découlant des transactions avec les entreprises associées sont éliminés par la contrepartie des titres mis en équivalence à concurrence des parts d'intérêt du



## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

Groupe dans l'entreprise. Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

### 1.6.3 Regroupement d'entreprises

Selon la norme IFRS 3, le coût d'acquisition est évalué à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges opérationnelles. Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s'ils sont représentatifs d'une obligation actuelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable.

Pour chaque regroupement d'entreprise, l'acquéreur doit évaluer toute participation ne donnant pas le contrôle détenu dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur à la date d'acquisition, soit à la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entreprise acquise.

Les différences positives entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date de prise de contrôle sont inscrites à l'actif en goodwill. Les différences négatives sont représentatives d'un badwill et sont enregistrées directement en résultat de la période, dans la rubrique « Produits et charges opérationnels non courants ».

A noter que la norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistrée directement en résultat de l'exercice.

Conformément à IAS 36 « Dépréciation d'actifs », les goodwills ne sont pas amortis, ils font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment en cas d'apparition d'un indice de perte de valeur. Les modalités du test visent à s'assurer que la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle est rattaché le goodwill est au moins égale à sa valeur nette comptable. Si une perte de valeur est constatée, une dépréciation est enregistrée dans le résultat opérationnel, en produits et charges opérationnels non courants.

### 1.6.4 Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas du regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables du Groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 § 15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

### 1.6.5 Suivi ultérieur de la valeur des actifs immobilisés

L'évaluation de la valeur d'entrée des actifs immobilisés, en conformité avec les principes comptables du Groupe, est effectuée chaque année, ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue. Dans le cas de constatation d'une perte de valeur, une dépréciation est comptabilisée en résultat.

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### 1.7 Règles et méthodes d'évaluation

#### 1.7.1 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38, les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation. La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie non définie ne sont pas amorties. Elles font l'objet d'un test de dépréciation sur une base annuelle et plus fréquemment si des indices de pertes de valeur sont identifiés (IAS 36). Si leur valeur d'utilité est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

#### 1.7.2 Immeubles de placement

IAS 40 « Immeubles de placement » définit les immeubles de placement comme étant des ensembles immobiliers détenus par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital.

Les immeubles de placement sont présentés sur une ligne distincte de l'état de la situation financière parmi les actifs non courants.

##### Méthode de valorisation des immeubles de placement :

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché et ne sont plus amortis. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat. La valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des évaluations réalisées chaque année par des experts indépendants. Trois sociétés d'expertise en évaluation immobilière, sélectionnées sur appels d'offres, ont été mandatées pour valoriser le portefeuille de gestion pour une durée de 4 ans chacun. Le premier de ces deux évaluateurs réalise une expertise détaillée des actifs. Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan à la clôture de l'exercice précédent.

#### 1.7.3 Contrat de location

##### Loyers et droits d'entrée

Les revenus des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur la durée ferme du bail. Ainsi, conformément à la norme IFRS 15, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à disposition des locaux, sur la durée ferme du bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée. Par mesure de simplification, les franchises de loyers dont les montants sont inférieurs à 150 k€ ne font pas l'objet d'une linéarisation.

##### Indemnités d'éviction

Les indemnités d'éviction sont comptabilisées :

- dans le coût de l'actif si elles ont été versées afin d'obtenir la libération des locaux et d'agrandir la surface habitable de l'immeuble.
- en charges d'exploitation si elles ont été versées dans l'objectif de remettre en location les locaux à des conditions plus avantageuses (loyers plus élevés, locataires plus solvables ou plus stables) mais sans restructurer l'immeuble.

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### 1.7.4 Clients et comptes rattachés

Les créances sont enregistrées à leur juste valeur lors de leur comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué des dépréciations.

Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la dépréciation est comptabilisé en résultat dans la rubrique « Dotations aux provisions ».

### 1.7.5 Comptes courants et avance en comptes courants dans les filiales ou participations

Les comptes courants de filiales ou de participations sont des fonds avancés directement ou indirectement de façon temporaire par l'entreprise aux autres sociétés du groupe. Ils sont enregistrés dans la rubrique « Autres créances » à l'actif. Les avances en comptes courants sont des fonds mis directement ou indirectement à disposition de l'entreprise par les sociétés du groupe. Elles sont enregistrées dans les comptes « autres passifs » au passif.

Les comptes courants et avances en compte courant sont comptabilisés à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la période. Dans le cas d'avance en comptes courants, l'évaluation peut être révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la filiale ou de la participation.

### 1.7.6 Provisions

Un passif est une obligation actuelle de l'entité résultant d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire, pour l'entité, par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques.

Trois critères cumulatifs sont requis pour justifier la comptabilisation d'une provision. Une provision doit ainsi être comptabilisée lorsqu'il existe (IAS 37.14) :

- une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- une sortie probable de ressources représentatives d'avantages économiques ; et
- une estimation fiable du montant de l'obligation.

### 1.7.7 Impôts courants et impôts différés

#### Impôts courants

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

#### Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés à la fin de la période de reporting et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé. Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable dans un horizon proche.

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### 1.7.8 Actualisation des paiements différés

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif :

- Les dépôts de garantie ne sont pas actualisés étant donné le caractère non significatif de l'effet de l'actualisation.
- Les provisions pour risques et charges significatives sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent. Le groupe ne dispose pas de provisions pour risques et charges significatives.

### 1.7.9 Actifs et passifs financiers

#### Classification

Selon IFRS 9, les instruments financiers (actifs et passifs) entrent dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur initiale. L'évaluation ultérieure des actifs et passifs financiers correspond, en fonction de leur catégorisation, soit à la juste valeur, soit au coût amorti.

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Le modèle de classement introduit par IFRS 9 comprend trois catégories comptables : coût amorti, juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global (FVOCI) et juste valeur par résultat.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les OPCVM et autres valeurs mobilières.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

Les passifs financiers sont comptabilisés à la juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transaction ou s'ils sont des dérivés passifs. Les autres passifs sont évalués au coût amorti.

Les dérivés et les dérivés incorporés (enregistrés de manière séparée) sont évalués à la juste valeur. Tous les gains et pertes de juste valeur sur ces instruments sont comptabilisés en résultat à l'exception de ceux qualifiés d'instruments de couverture dans une relation de couverture de flux de trésorerie (cash-flow hedge).

La société de gestion n'a pas détecté de perte de valeur sur le portefeuille obligataire.

#### Comptabilisation

La juste valeur d'un instrument financier est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif éteint entre parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normales.

La norme IFRS 13 sur l'évaluation à la juste valeur, exige la présentation des justes valeurs selon la hiérarchie suivante :

- Niveau 1 : prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques.
- Niveau 2 : données observables directement ou indirectement pour l'actif et le passif, autres que des prix cotés.
- Niveau 3 : données fondées sur des éléments non observables.

Le coût amorti correspond à la valeur comptable initiale nette des primes et frais d'émission qui sont enregistrés progressivement au compte de résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les actifs financiers évalués au coût amorti font l'objet de tests de valeur, effectués dès l'apparition d'indices de perte de valeur. La perte de valeur éventuelle est enregistrée en compte de résultat.

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Partie 2 : Périmètre de consolidation

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont présentées ci-dessous :

Société	Pays	Méthode de conso 2022	Méthode de conso 2021	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Axa Selectiv Immo Be	Belgique	IG	IG	100%	100%
Shw (Wiltcher)	Belgique	MEE	MEE	50%	50%
Selectiv Ortega	Espagne	IG	IG	100%	100%
Pantalica Investment	Espagne	MEE	MEE	50%	50%
Axa Selectiv Immo	France	IG	IG	100%	100%
Plagam	France	IG	IG	100%	100%
Bugam	France	IG	IG	100%	100%
Castellio Immo	France	MEE	MEE	50%	50%
Esi Two	France	IG	IG	100%	100%
Esi Rex	France	IG	IG	100%	100%
Esi One	France	IG	IG	100%	100%
Backin	France	MEE	MEE	17%	17%
First Tower	France	MEE	MEE	17%	17%
Tour First	France	MEE	MEE	17%	17%
Selectiv Pegasus	France	IG	IG	100%	100%
ESI Finlande	France	IG	IG	100%	100%
Westpark 92	France	IG	IG	100%	100%
Selectiv Primus	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy ahteensivu 2 a nokia	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy ahteensivu 2 b nokia	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy karin-heikintie 2 kangasala	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy kerkkäkatu 5 jyväskylä	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy nikinväylä 37 tampere	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy palokunnankuja 4 b kauniainen	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy ruutanantie 45 kangasala	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy seppäläntie 4 b jyväskylä	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy tuusankaari 12 vihti	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy värimestarinkaari 5 hyvinkää	Finlande	IG	IG	100%	100%
As oy vuoreksen puistokatu 77 tampere	Finlande	IG	IG	100%	100%
Selectiv Core Italy	Italie	MEE	MEE	50%	50%
Italian Services	Italie	MEE	MEE	25%	25%
Asitalia	Italie	IG	IG	100%	100%
Principal Hotel Property Turin S.r.l.	Italie	MEE	MEE	34%	34%
Luxembourg INVESTMENT COMPANY 327 Sarl (Deal PRINCE)	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
Luxembourg INVESTMENT COMPANY 328 Sarl (Deal PRINCE)	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
Luxembourg INVESTMENT COMPANY 329 Sarl (Deal PRINCE)	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
Luxembourg INVESTMENT COMPANY 330 Sarl (Deal PRINCE)	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
Luxembourg INVESTMENT COMPANY 331 Sarl (Deal PRINCE)	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
Luxembourg INVESTMENT COMPANY 332 Sarl (Deal PRINCE)	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
Luxembourg INVESTMENT COMPANY 333 Sarl (Deal PRINCE)	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

Société	Pays	Méthode de conso 2022	Méthode de conso 2021	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Lantern Slide Sarl	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
Luxembourg INVESTMENT COMPANY 342 Sarl (Deal PRINCE)	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
JV Forte	Luxembourg	MEE	MEE	33%	33%
Principal Protugeuse Hotel Holding S.à.r.l.	Luxembourg	MEE	MEE	34%	34%
Dolphin Square Estate Holding	Luxembourg	MEE	MEE	25%	25%
Internos Wiener HotellImmobilien	Pays-Bas	MEE	MEE	34%	34%
Internos Hotel Wien Objektgesellschaft	Pays-Bas	MEE	MEE	34%	34%
Fidelis Healthcare	Pays-Bas	MEE	MEE	10%	10%
Fidelis re 1	Pays-Bas	MEE	MEE	10%	10%
Fidelis re 2	Pays-Bas	MEE	MEE	10%	10%
Fidelis Fixco	Pays-Bas	MEE	MEE	10%	10%
Iberubbo Imobiliara	Portugal	IG	IG	55%	55%
Dolce Vita Tejo	Portugal	IG	IG	55%	55%
Neptunecategory Unipessoal Lda	Portugal	MEE	MEE	33%	33%
Prinre Property Lisbon SA	Portugal	MEE	MEE	34%	34%
Retirement villages group	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Avonpark village (care homes)	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Avonpark village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Blagdon village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Castle village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Cedars village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Charters village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Elmbridge village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Gittisham care	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Independence at home	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Lime tree village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Mayford park	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Minstrels healthcare	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
R.V services	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Retirement villages development serv.	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Retirement villages developments	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Retirement villages	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Retirement villages management	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Roseland care	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Roseland parc	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Roseland village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV care	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV developments albourne	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV developments gradwell	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV developments merstham	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV developments newport	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV developments shiplake	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

Société	Pays	Méthode de conso 2022	Méthode de conso 2021	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
RV developments west malling	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV moat house	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV property holdings	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
RV wessex	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Somerton park	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
Thamesfield	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
The priory village	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
White hart inn (somerton)	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
The Dolphin Square Estate Limited	Royaume-Uni	MEE	MEE	25%	25%
VITA Lewisham 2 Limited	Royaume-Uni	MEE		50%	
VITA Lewisham Operating Company Limited	Royaume-Uni	MEE		50%	

### Partie 3 : Informations générales

#### Information sectorielle

La norme IFRS 8 requiert la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels du Groupe. L'information sectorielle est présentée par pays en conformité avec les données du reporting interne.

#### Information au titre de l'exercice 2022

Société	Revenus locatifs bruts	Charges locatives	Revenus locatifs nets	Immeubles de placement
	en €m	en €m	en €m	en €m
Espagne	972	(76)	896	41 500
Finlande	4 017	(1 200)	2 817	64 100
France	37 898	(12 588)	25 310	654 937
Italie	4 950	(1 137)	3 813	95 300
Pays-Bas	2 536	(99)	2 437	43 400
Portugal	21 176	(2 050)	19 126	250 524
Royaume-Uni	7 660	(2 239)	5 421	131 079
<b>Total</b>	<b>79 209</b>	<b>(19 389)</b>	<b>59 821</b>	<b>1 280 840</b>

#### Information au titre de l'exercice 2021

Société	Revenus locatifs bruts	Charges locatives	Revenus locatifs nets	Immeubles de placement
	en €m	en €m	en €m	en €m
Espagne	1 040	(73)	967	40 750
Finlande	3 972	(1 245)	2 726	70 000
France	38 746	(8 958)	29 788	850 404
Italie	4 481	(1 265)	3 216	97 500
Pays-Bas	2 476	358	2 834	44 800
Portugal	18 383	(9 037)	9 346	275 261
Royaume-Uni	9 355	(3 048)	6 307	148 166
<b>Total</b>	<b>78 452</b>	<b>(23 267)</b>	<b>55 185</b>	<b>1 526 881</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 534 k€ en 2022, contre 538 k€ en 2021.

### Engagement hors bilan

Les emprunts bancaires d'un montant de 218 M€ sont garantis en contrepartie :

- De nantissement de comptes bancaires,
- De droits aux indemnités d'assurance,
- De nantissement de créances de couverture,
- De nantissements de créances aux titres de la garantie d'actif et de passif,
- De nantissement de parts sociales,
- De nantissements de créances.

### Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

### Transactions avec les parties liées

La norme IAS 24, Information relative aux parties liées, a pour objectif d'assurer que les états financiers d'une entité contiennent les informations sur les relations, transactions et soldes, y compris les engagements, entre parties liées dans les états financiers consolidés.

Les soldes et les transactions entre la Société et ses filiales qui sont des parties liées à la Société ont été éliminés à la consolidation et ne sont pas présentés dans cette note. Les détails des transactions entre le Groupe et les autres parties liées sont présentés ci-dessous.

#### Dirigeants et gestionnaires du Fonds

Les honoraires de la société de gestion s'élèvent à 16 283 k€.

#### Entreprises associées et coentreprises

	Créances	Dettes	Charges	Produits
	en €m	en €m	en €m	en €m
Enterprises associées et co-entreprises	369 068	-	-	11 830
Autres parties liées	-	-	-	-
<b>Parties liées</b>	<b>369 068</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 830</b>

## Partie 4 : Notes sur les postes du bilan

### Note 1 : Immeubles de placement

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Solde net à l'ouverture	1 526 881	1 504 101
Cessions	(182 900)	0
Ecart de conversion	(7 592)	9 112
Acquisitions et travaux	4 198	3 549
Variation de la juste valeur	(59 747)	10 119
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>1 280 840</b>	<b>1 526 881</b>



## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Note 2 : Participation dans les entreprises mises en équivalence

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Solde net à l'ouverture	506 817	454 083
Dividendes versés	(10 710)	(10 755)
Ecart de conversion	(9 700)	9 326
Variation de périmètre	82 087	8 351
Variation de juste valeur SWAP	1 008	760
Résultat	15 559	45 051
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>585 061</b>	<b>506 817</b>

### Informations sur les entreprises associées et les co-entreprises

31 décembre 2022	Chiffre d'affaires	Résultat net	Total actif	Total capitaux propres
	en €m	en €m	en €m	en €m
<b>Partenariats</b>				
SHW (withcher)	6 394	(850)	55 983	10 067
Pantalica investment	50	2 858	76 000	65 273
SCI Castello immo	-	29	3 884	3 879
Selectiv core Italy	2 805	(3 349)	273 753	271 276
<b>Entreprises associées</b>				
Luxembourg Investment Company 327	20 016	13 732	561 908	15 660
JV Forte	5 278	(1 924)	244 081	67 353
Dolphin Square Estate Holding	22 021	72 780	897 705	470 215
Backin	-	(71 184)	372 578	(56 630)
First Tower	-	(74 333)	337 899	249 205
Tour first SCI	41 638	(76 662)	672 118	165 896
German Healthcare	32 073	16 021	549 391	422 827
Italian Services Sicaf A + B	21 024	29 577	450 838	449 255
Vita Lewisham 2	12 691	161	260 108	35 699
Retirement Villages Group	nc	(25 578)	nc	220 320

31 décembre 2021	Chiffre d'affaires	Résultat net	Total actif	Total capitaux propres
	en €m	en €m	en €m	en €m
<b>Partenariats</b>				
SHW (withcher)	2 575	(4 760)	58 643	10 917
Pantalica investment	808	1 079	78 941	58 337
SCI Castello immo	-	(30)	3 843	3 851
Selectiv core Italy	3 137	16 705	249 699	224 124
<b>Entreprises associées</b>				
Luxembourg Investment Company 327	16 297	54 911	548 883	6 595
JV Forte	3 157	(847)	238 926	69 135
Dolphin Square Estate Holding	19 570	23 471	790 961	396 674
Backin	-	23 048	368 305	22 602
First Tower	-	25 771	336 724	332 038

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

31 décembre 2021	Chiffre d'affaires	Résultat net	Total actif	Total capitaux propres
	en €m	en €m	en €m	en €m
Tour first SCI	45 406	20 546	775 835	249 903
German Healthcare	32 833	39 401	584 994	237 845
Italian Services Sicaf	20 364	29 282	423 682	423 020
Retirement Villages Group	nc	5 572	293 078	200 835

### Note 3 : Prêts et dépôts

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Prêts	28 643	60 934
Intérêts courus sur prêts	139	235
Dépôts et cautionnements versés	236	877
<b>Prêts et dépôts</b>	<b>29 019</b>	<b>62 046</b>

### Note 4 : Instruments dérivés actif

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Valorisation des instruments financiers à l'ouverture	104 921	90 856
Achats de swap	-	996
Ventes de swap	-	(679)
Variation de la juste valeur	77 842	13 748
<b>Valorisation des instruments financiers à la clôture</b>	<b>182 763</b>	<b>104 921</b>

### Note 5 : Portefeuille financier

	Valeur au 31/12/2021	Variation de juste valeur	Acquisition de titres	Cession et remboursement	Intérêts courus	Valeur au 31/12/2022
	en €m	en €m	en €m	en €m	en €m	en €m
Instruments de dettes à la JV par capitaux propres recyclables	730 884	(135 255)	151 712	(92 199)	1 217	656 359
Instruments de capitaux propres à la JV par capitaux propres non recyclables	75 546	(33 284)	250 095	(17 534)	-	274 823
<b>Actifs financiers à la JV par capitaux propres</b>	<b>806 430</b>	<b>(168 539)</b>	<b>401 807</b>	<b>(109 733)</b>	<b>1 217</b>	<b>931 183</b>
Instruments de dettes à la JV par résultat	-	-	-	-	-	-
Instruments de capitaux propres à la JV par résultat	412 664	(94 413)	57 605	(76 820)	-	299 036
<b>Actifs financiers à la JV par résultat</b>	<b>412 664</b>	<b>(94 413)</b>	<b>57 605</b>	<b>(76 820)</b>	<b>-</b>	<b>299 036</b>
Actifs financiers au coût amorti	5 010	-	10	-	-	5 020
<b>Portefeuille financier</b>	<b>1224 104</b>	<b>(262 952)</b>	<b>459 422</b>	<b>(186 553)</b>	<b>1 217</b>	<b>1235 239</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

	Valeur au 31/12/2020	Variation de juste valeur	Acquisition de titres	Cession et rembours- ment	Intérêts courus	Valeur au 31/12/2021
	en €m	en €m	en €m	en €m	en €m	en €m
Instruments de dettes à la JV par capitaux propres recyclables	693 597	(8 439)	234 886	(188 227)	(933)	730 884
Instruments de capitaux propres à la JV par capitaux propres non recyclables	67 027	5 993	2 529	(3)	-	75 546
<b>Actifs financiers à la JV par capitaux propres</b>	<b>760 624</b>	<b>(2 446)</b>	<b>237 416</b>	<b>(188 230)</b>	<b>(933)</b>	<b>806 430</b>
Instruments de dettes à la JV par résultat	-	-	-	-	-	-
Instruments de capitaux propres à la JV par résultat	308 816	20 775	144 608	(61 535)	-	412 664
<b>Actifs financiers à la JV par résultat</b>	<b>308 816</b>	<b>20 775</b>	<b>144 608</b>	<b>(61 535)</b>	<b>-</b>	<b>412 664</b>
Actifs financiers au coût amorti	5 005	-	5	-	-	5 010
<b>Portefeuille financier</b>	<b>1074 445</b>	<b>18 329</b>	<b>382 028</b>	<b>(249 765)</b>	<b>(933)</b>	<b>1224 104</b>

### Note 6 : Clients et comptes rattachés

	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Dép.	Net	Net
	en €m	en €m	en €m	en €m
Créances clients	11 745	-	11 745	27 714
Créances douteuses	15 777	12 093	3 684	(11 943)
<b>Créances clients</b>	<b>27 522</b>	<b>12 093</b>	<b>15 429</b>	<b>15 771</b>

### Note 7 : Autres créances d'exploitation

	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Dép.	Net	Net
	en €m	en €m	en €m	en €m
Créances fiscales	4 688	-	4 688	3 086
Dividendes à recevoir	644	-	644	1 034
Fournisseurs débiteurs	29	-	29	198
Créances sur cessions	-	-	-	-
Comptes courants	-	-	-	-
Autres créances	2 668	-	2 668	9 103
Dépôt marché à terme	10 900	-	10 900	10 320
Charges constatées d'avance	12 243	-	12 243	12 751
<b>Autres créances d'exploitation</b>	<b>31 171</b>	<b>-</b>	<b>31 171</b>	<b>36 491</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Parts d'OPCVM	399 491	489 874
Comptes de dépôt inférieurs à 3 mois	113 829	31 090
Intérêts à recevoir	62	12
Disponibilités	37 714	40 029
<b>Trésorerie et équivalents</b>	<b>551 097</b>	<b>561 005</b>

### Note 9 : Réserves

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Réserves de réévaluation recyclables	(62 434)	(36 296)
Réserves de réévaluation non recyclables	(90 306)	44 949
Réserves et RAN	781 663	664 504
<b>Réserves</b>	<b>628 924</b>	<b>673 158</b>

### Note 10 : Provisions

	31/12/2021	Augm.	Dim.	31/12/2022
	en €m	en €m	en €m	en €m
Provisions pour risques	170	-	(150)	20
Provisions pour charges	-	-	-	-
<b>Provisions</b>	<b>170</b>	<b>-</b>	<b>(150)</b>	<b>20</b>

### Note 11 : Emprunts, dettes financières et dépôts reçus

	31/12/2022	Echéance inférieure à 1 an	Echéance entre 1 et 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
	en €m	en €m	en €m	en €m
Dettes auprès des établissements de crédit	217 817	104 053	113 764	-
Etalement des frais d'émission	(957)	(31)	(926)	-
Dettes de location	33 195	2 794	8 338	22 063
Comptes courants	53 378	-	53 378	-
Dépôts de garantie reçus	9 041	-	9 041	-
Intérêts courus non échus	908	908	-	-
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>313 383</b>	<b>107 724</b>	<b>183 595</b>	<b>22 063</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

	Dettes non courantes	Dettes courantes
	en €m	en €m
Solde net à l'ouverture	246 654	-
Augmentations	-	100 000
Diminutions	(89 650)	(35 000)
Reclassement	(39 053)	39 053
Ecarts de conversion	(4 187)	-
<b>Dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>113 764</b>	<b>104 053</b>

Répartition des dettes au 31/12/2022 par taux :

	Taux fixe	Taux variable	Total
	en €m		en €m
Dettes auprès des établissements de crédit	-	217 817	<b>217 817</b>

Répartition des dettes au 31/12/2022 par devise :

	EUR	GBP	Total
	en €m		en €m
Dettes auprès des établissements de crédit	144 050	73 767	<b>217 817</b>

### Note 12 : Instruments financiers dérivés passifs

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	
Valorisation des instruments financiers à l'ouverture	103 942	107 597
Achats de swap	0	0
Ventes de swap	(14)	0
Variation de la juste valeur	9 316	(3 655)
<b>Valorisation des instruments financiers à la clôture</b>	<b>113 244</b>	<b>103 942</b>

### Note 13 : Autres dettes d'exploitation

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	
Clients créditeurs	613	2 384
Dettes fiscales	7 011	5 489
Commissions de souscription	7 572	8 832
Achats à règlement différé et marché à terme	77 738	7 823
Autres dettes	170	2 285
Produits constatés d'avance	3 916	3 712
Fournisseurs d'immobilisations	26 107	49 053
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>123 127</b>	<b>79 578</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Note 14 : Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	1 280 840	-	<b>1 280 840</b>
Obligations	656 359	-	-	<b>656 359</b>
Actions non cotées	-	-	274 823	<b>274 823</b>
Actions négociées sur un marché réglementé	299 036	-	-	<b>299 036</b>
Parts d'OPCVM	399 491	-	-	<b>399 491</b>

### Partie 5 : Notes sur les postes du compte de résultat

#### Note 15 : Revenus locatifs

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Loyers	69 788	66 297
Charges locatives refacturées	1 401	6 025
Autres revenus de location immobilière	8 020	6 130
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>79 209</b>	<b>78 452</b>

#### Note 16 : Charges locatives

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Assurance	(284)	(360)
Impôts et taxes	(5 778)	(5 316)
Charges facturées	(9 298)	(7 677)
Rémunération de prestataires extérieurs	(1 763)	(1 657)
Entretien	(367)	(405)
Gros entretien et renovation	(3 824)	(895)
Pertes sur créances irrécouvrables	(438)	-
Dotations provisions créances locataires	(14)	(7 872)
Reprises provisions créances locataires	529	560
Autres charges de location immobilière	1 851	355
<b>Charges locatives</b>	<b>(19 389)</b>	<b>(23 267)</b>

#### Note 17 : Revenus du portefeuille d'investissement

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Revenus actions non cotées	44 667	600
Revenus actions cotées	11 382	14 697
Revenus obligations	11 400	11 266
<b>Revenus du portefeuille</b>	<b>67 449</b>	<b>26 563</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Note 18 : Honoraires et charges externes

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Management fees	(16 283)	(15 020)
Honoraires des évaluateurs immobiliers	(614)	(840)
Honoraires du dépositaire	(418)	(457)
Honoraires des commissaires aux comptes	(534)	(538)
Honoraires du valorisateur	(180)	(194)
Honoraires du fiscaliste	(294)	(144)
Autres honoraires	(2 124)	(540)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1 430)	(842)
Autres charges externes	(7 265)	(4 717)
<b>Honoraires et charges externes</b>	<b>(29 142)</b>	<b>(23 292)</b>

### Note 19 : Dotations nettes aux amortissements et provisions

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Dotations provisions créances locataires	(14,45)	(7 872,25)
Reprises provisions créances locataire	528,51	559,98
<b>Dotations comprises dans les charges locatives</b>	<b>514,07</b>	<b>(7 312,26)</b>
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation	(298,45)	(295,32)
Dotations aux provisions pour risques et charges	0,00	(20,00)
Reprises aux provisions pour risques et charges	150,00	6,42
<b>Autres dotations</b>	<b>(148,45)</b>	<b>(308,90)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>365,62</b>	<b>(7 621,16)</b>

### Note 20 : Quote-part de résultat des entreprises associées et co-entreprises

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Quote-Part des résultats sociaux des entreprises associées	(13 200)	54 630
Ecart de valorisation des immeubles	3 603	4 971
Annulation du résultat de sociétés transparentes et dividendes	24 567	(8 055)
Autres	589	(6 495)
<b>Quote-Part de résultat des entreprises associées</b>	<b>15 559</b>	<b>45 051</b>

### Note 21 : Résultat de cession des éléments du portefeuille d'investissement

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Résultat sur cession d'actions non cotées	-	(2)
Résultat sur cession d'obligations	(3 784)	4 888
Résultat sur cession d'actions cotées	(1 545)	86 417
<b>Résultat de cession des éléments du portefeuille d'invest.</b>	<b>(5 329)</b>	<b>91 303</b>

## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

### Note 22 : Résultat financier

	31/12/2022	31/12/2021
	en €m	en €m
Intérêts reçus	12 069	9 783
Intérêts et charges assimilés	(9 991)	(9 380)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>2 078</b>	<b>403</b>
Produits sur dépôts	38 428	8 919
Charges sur dépôts	(86 035)	(47 389)
Résultat de change	21 488	(677)
Résultat d'actualisation	641	(398)
Dotations aux provisions financières	0	0
<b>Autres charges et produits financiers</b>	<b>(25 478)</b>	<b>(39 545)</b>
Produits des dérivés	2 893	661
Variation de valeur des dérivés	62 077	14 662
Résultat de cession des dérivés	10 091	(679)
Charge d'intérêts sur dérivés	(6 756)	(6 097)
Change sur dérivés	0	0
<b>Résultat net sur dérivés</b>	<b>68 304</b>	<b>8 546</b>
Résultat sur cession des parts d'OPCVM	(803)	799
Variation de valeur des parts d'OPCVM	866	28 556
<b>Résultat financier sur parts d'OPCVM</b>	<b>62</b>	<b>29 355</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>44 967</b>	<b>(1 240)</b>

### Note 23 : Impôts

Preuve d'impôt	31/12/2022
<b>Résultat avant impôts avant quote-part MEE</b>	<b>8 813</b>
Taux d'impôt théorique	25,83%
Charge d'impôt théorique	(2 276)
<b>Charge d'impôt réelle</b>	<b>775</b>
Dont impôts différés	3 318
<b>Ecart</b>	<b>(3 051)</b>
Déficits non activés	6 776
Sociétés non soumises à l'IS	8 694
Effet des différences de taux d'impôt	(1 784)
Différences permanentes	(16 738)
<b>Total</b>	<b>(3 051)</b>



## V. Comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

	31/12/2021	Incidence résultat	Variation de juste valeur	31/12/2022
	en €m	en €m	en €m	en €m
Impôts différés actif	2 993	408	(50)	3 351
Impôts différés passif	21 960	(2 910)	262	19 312
<b>Impôts différés net</b>	<b>(18 967)</b>	<b>3 318</b>	<b>(311)</b>	<b>(15 961)</b>
<b>Ventilation des impôts différés par nature</b>				
Impôts différés actif sur les immeubles	101	839	0	940
Impôts différés actif sur les actifs financiers	59	3	(50)	13
Impôts différés actif sur activation de déficits	0	0	0	0
Impôts différés actif sur autres différences temporaires	2 833	(435)	0	2 399
Impôts différés passif sur les immeubles	(20 588)	3 508	0	(17 080)
Impôts différés passif sur les actifs financiers	( 115)	(411)	(262)	(788)
Impôts différés passif sur autres différences temporaires	(1 257)	(187)	0	(1 444)
<b>Impôts différés net par nature</b>	<b>(18 967)</b>	<b>3 318</b>	<b>(311)</b>	<b>(15 961)</b>

## **VI. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2022**

---

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

**AXA SELECTIV'IMMO**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

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

## VI. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2022 (suite)

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**MAZARS**  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux associés  
**AXA SELECTIV'IMMO**  
Tour Majunga - La Défense 9  
6, Place de la Pyramide  
92800 Puteaux

#### 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 AXA SELECTIV'IMMO constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### *Référentiel d'audit*

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires 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.

## VI. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2022 (suite)

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

**AXA SELECTIV'IMMO**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 2*

### 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.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels au sein de la note 1 « Actifs immobiliers » de la section « Règles et méthodes comptables » et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les actifs immobiliers et les titres de participations sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à la valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par des experts indépendants, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

### Vérifications spécifiques

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

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

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### 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 SPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil de surveillance.

## VI. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2022 (suite)

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

AXA SELECTIV'IMMO

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels*  
*Exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 3*

### Responsabilités des commissaires 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.

## VI. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2022 (suite)


DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

**AXA SELECTIV'IMMO**  
*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels*  
*Exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 4*

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 4 mai 2023,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

DocuSigned by:  
 Jérôme-Eric GRAS  
91F6A64AA9D74BC...

Jérôme-Eric Gras

MAZARS

DocuSigned by:  
 DARMON Johanna  
EAC2FEFC31074D8...

Johanna DARMON

## VII. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

### **Mazars**

61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

### **PricewaterhouseCoopers Audit**

63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **AXA SELECTIV'IMMO**

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mazars  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux  
comptes à directoire et conseil de surveillance  
Siège social : 61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

PricewaterhouseCoopers Audit  
Société par actions simplifiée  
Siège social : 63, rue de Villiers  
92200 Neuilly sur Seine  
Capital de 2 510 460,00 euros - RCS Nanterre 672 006 483

## VII. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

### **AXA SELECTIV'IMMO**

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
Sous forme de Société par actions simplifiée  
RCS : Nanterre 324 571 124

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux associés,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de l'organisme de placement collectif immobilier AXA SELECTIV'IMMO constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## 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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### Indépendance

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



## VII. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

### 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.

#### Estimations comptables :

Comme indiqué dans la note « 1.7.2. Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché déterminée à partir des évaluations réalisées périodiquement par des experts indépendants. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes de valorisation précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous sommes assurés de leur correcte application par la société de gestion.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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

### 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la société de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil de surveillance.

## VII. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 ;

## VII. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 (suite)

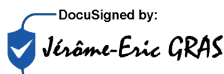
DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit


Neuilly sur Seine, le 4 mai 2023,

DocuSigned by:  
  
91F6A64AA9D74BC...

Jérôme-Eric GRAS

Mazars

Paris La Défense, le 4 mai 2023,

DocuSigned by:  
  
EAC2FEFC31074D8...

Johanna DARMON

## **VIII. Rapport special du commissaire aux comptes sur les conventions reglementees au 31 décembre 2022**

---

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

### **AXA SELECTIV'IMMO**

**Rapport spécial des commissaires aux comptes  
sur les conventions réglementées**

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

## VIII. Rapport special du commissaire aux comptes sur les conventions reglementees au 31 décembre 2022 (suite)

---

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**MAZARS**  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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

Aux Associés  
**AXA SELECTIV'IMMO**  
Tour Majunga - La Défense 9  
6, Place de la Pyramide  
92800 Puteaux

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

#### ***CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE***

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

#### ***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.

## VIII. Rapport special du commissaire aux comptes sur les conventions reglementees au 31 décembre 2022 (suite)

DocuSign Envelope ID: BB0AA161-C749-4396-8D2E-0FAAAE3405D9

### AXA SELECTIV'IMMO

*Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées*

*Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 2*


Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 4 mai 2023,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

DocuSigned by:  
 Jérôme-Eric GRAS  
91F6A64AA9D74BC...  
Jérôme-Eric GRAS

MAZARS

DocuSigned by:  
 DARMON Johanna  
EAC2FEFC31074D8...  
Johanna DARMON

## IX. Annexe aux rapports périodiques pour les fonds couverts par l'Article.29 LEC

Chez AXA IM, nous pensons que la responsabilité fiduciaire ne se limite pas à fournir des rendements à nos clients. Il s'agit également d'investir de manière responsable, de promouvoir l'action climatique, la protection de la biodiversité et d'assurer la durabilité à long terme du monde dans lequel nous vivons. Conformément à l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 ("Loi énergie-climat" - ou LEC), les stratégies d'AXA IM en matière de climat et de biodiversité et son approche des risques ESG sont présentées dans les paragraphes ci-dessous.

Le fonds a également intégré des caractéristiques spécifiques qui sont décrites dans l'annexe conformément au règlement (UE) 2019/2088 ("Sustainable Finance Disclosure Regulation" - ou SFDR) du rapport annuel du fonds.

### Stratégie de lutte contre le changement climatique

En tant que membre-fondateur de [l'initiative Net Zero Asset Managers \(NZAM\)](#) lancée en décembre 2020, nous nous engageons à atteindre un niveau d'émission nette (« net zero ») dans nos portefeuilles d'ici 2050 ou plus tôt, ainsi qu'à jouer un rôle clé en aidant nos clients à mieux comprendre le changement climatique et l'impact qu'il peut avoir sur leurs portefeuilles, et en les aidant à adapter leurs décisions d'investissement en conséquence<sup>1</sup>. En tant que gestionnaire direct d'actifs immobiliers, il est également de notre responsabilité de nous engager auprès des locataires pour nous assurer que nous maintenons des canaux ouverts qui peuvent permettre d'améliorer les comportements dans l'utilisation des bâtiments au bénéfice de la société et de la planète.

Notre stratégie climatique est alignée sur le cadre de transparence proposé par [Task Force on Climate-related Financial Disclosures \(TCFD\)](#), le [groupe d'investisseurs institutionnels sur le changement climatique \(IIGCC\)](#) et la [Paris Aligned Investment Initiative \(PAII\)](#) coordonnée par l'IIGCC, et est attestée par notre participation active à des initiatives internationales telles que l'initiative [Climate Action 100+ \(CA 100+\)](#) ou la [Climate Bonds Initiative \(CBI\)](#). Il consiste en :

- **Objectifs net zéro<sup>2</sup> :**
  - AXA IM a publié son premier objectif net zéro en octobre 2021, dans le cadre du premier rapport d'avancement<sup>3</sup> du NZAM . Cet objectif a ensuite été révisé en avril 2022<sup>4</sup>, pour couvrir 65% des actifs sous gestion<sup>5</sup>.
  - AXA IM a défini un cadre net zéro applicable aux entreprises (sur les titres à revenu fixe et les actions cotées), aux Etats<sup>6</sup> et les actifs immobiliers en suivant les meilleurs standards de marché et en tenant compte des informations internes et externes pour déterminer les profils net zéro des entités.
- **Engagement & gestion<sup>7</sup>:**
  - L'engagement et le dialogue continu avec les entreprises, les clients et les locataires sont essentiels pour influencer les trajectoires de zéro émission nette. En ce qui concerne les locataires, nous intégrons progressivement une clause ESG dans tous les nouveaux baux signés ou renouvelés, couvrant le partage des données, la certification des actifs

1 Voir sur le site d'AXA IM : [D'ambitieux plans d'investissement axés sur le climat | AXA IM FR \(axa-im.fr\)](#)

2 AXA IM a fixé une première étape de 25 % de réduction d'ici 2025 par rapport à 2019 au niveau de l'entité, et fixera bientôt un objectif climatique pour 2030, conformément à notre objectif de net zéro pour 2050 : voir les sections 2.2 "Stratégie climatique" et 4.6 "Tableau de bord climatique [...]" du rapport conjoint TCFD / 29-LEC 2022 d'AXA IM.

3 Voir le rapport d'étape de l'initiative NZAM pour 2021, décembre 2021 (anglais uniquement): [NZAM-Progress-Report.pdf \(netzeroassetmanagers.org\)](#)

4 Voir le rapport de NZAM, mai 2022 (anglais uniquement): [NZAM-Initial-Target-Disclosure-Report-May-2022-1.pdf \(netzeroassetmanagers.org\)](#)

5 Ces objectifs ne sont pas actuellement appliqués à d'autres catégories d'actifs alternatifs (c'est-à-dire le crédit alternatif et le financement structuré).

6 Les [recommandations de la TCFD](#), l'[IIGCC's Net Zero Investment Framework](#), les trajectoires de décarbonation du [Carbon Risk Real Estate Monitor \(CRREM\)](#) et le [Climate Change Performance Index \(CCPI\) de Germanwatch](#).

7 Voir les politiques de gestion et d'engagement d'AXA IM : [Actionnariat Actif | AXA IM FR \(axa-im.fr\)](#)

## IX. Annexe aux rapports périodiques pour les fonds couverts par l'Article.29 LEC (suite)

ou la mise en œuvre de mesures d'efficacité énergétique. Nous contrôlons également la satisfaction des locataires au moyen d'enquêtes annuelles menées chaque année sur un échantillon d'actifs et nous demandons à nos gestionnaires immobiliers d'organiser des comités verts pour partager les principales informations ESG.

- **Exclusions :** nous excluons les investissements qui ne répondent pas à certains critères relatifs au changement climatique, en nous concentrant en particulier sur le charbon, ainsi que sur les hydrocarbures non conventionnels. Nos portefeuilles d'investissement excluent les entreprises de production d'électricité à base de charbon et les actifs miniers qui ne démontrent pas de manière crédible leur engagement en faveur de la transition énergétique. Depuis le début de l'année 2022, nous excluons également les investissements dans le secteur du pétrole et du gaz non conventionnels, en particulier les sables bitumineux, les activités en Arctique et le gaz de schiste. Nous nous sommes engagés à abandonner tous les investissements dans le charbon dans les pays de l'OCDE d'ici la fin de la décennie, et dans le reste du monde d'ici 2040. Cet engagement sera mis en œuvre au fil du temps, en s'appuyant également sur nos politiques d'engagement. Les investisseurs doivent noter que les politiques d'exclusion ne s'appliquent que de manière limitée aux actifs immobiliers.
- **Transparence :** à partir de 2023, les rapports ESG disponibles pour nos produits Article 8 et Article 9 incluront, lorsque cela sera possible en fonction des données disponibles, une section climat renforcée, y compris des mesures sur le carbone. En outre, nous collectons des données réelles pour tous les biens immobiliers de Direct Real Estate au sein de notre plateforme externe de gestion des données ESG. Tous les bâtiments concernés sont évalués afin d'obtenir une compréhension claire de l'étendue des responsabilités et des caractéristiques des actifs dans un délai maximum de 15 mois après l'acquisition d'un bâtiment. Les données qualitatives sont mises à jour chaque année pour refléter les améliorations apportées à l'actif. Les données quantitatives (énergie, eau, déchets) sont collectées manuellement chaque année (au cours du premier trimestre). Depuis 2021, nous déployons l'automatisation de la collecte des données dans la mesure du possible afin de faciliter la collecte et d'améliorer la qualité des données.

La mise en œuvre des objectifs net zéro pour chaque fonds est fonction de la mise en œuvre de la stratégie net zéro au niveau de l'entité. Cependant, pour certains fonds ayant obtenu le label ISR, les objectifs d'intensité carbone spécifiques au fonds sont définis par rapport à des benchmarks (voir rubrique dédiée sur le label ISR dans le rapport ESG des fonds concernés).

La stratégie climatique détaillée appliquée par AXA IM et, par conséquent, par le produit en application du décret d'application de l'article 29 de la LEC est décrite dans le rapport annuel Climat d'AXA IM (rapport combiné TCFD - Article 29 LEC)<sup>8</sup> Pour plus d'informations, voir : [Nos Politiques et Rapports | AXA IM FR \(axa-im.fr\)](https://www.axa-im.fr/Nos-Politiques-et-Rapports)

### Stratégie en faveur de la biodiversité<sup>9</sup>

AXA IM s'engage pour la protection de la biodiversité. Nous avons récemment renforcé notre stratégie pour mieux intégrer les enjeux liés à la protection de la biodiversité dans notre processus d'investissement et la recherche fondamentale. En tant qu'investisseur, nous considérons que nous avons un rôle à jouer pour :

- Mieux comprendre les impacts de la biodiversité sur les activités économiques ;
- Intégrer les risques et les opportunités liés à la biodiversité dans nos décisions d'investissement et nos priorités de gestion des actifs ;
- Catalyser les flux de capitaux vers des activités permettant de réduire les impacts sur biodiversité.

<sup>8</sup> Cela inclut l'ensemble de la stratégie climatique d'AXA IM : ses objectifs quantitatifs (à la fois au niveau de l'entité et pour chaque classe d'actifs), leurs horizons temporels, les mesures et les références sous-jacentes : voir les sections 2.2 "Stratégie climatique" et 4.6 "Tableau de bord climatique" du rapport 2022 d'AXA IM sur le climat.

<sup>9</sup> Bien que cette stratégie de biodiversité soit mise en œuvre au niveau d'AXA IM à l'échelle mondiale, il convient de noter qu'elle présente des limites inhérentes à certaines classes d'actifs



## IX. Annexe aux rapports périodiques pour les fonds couverts par l'Article.29 LEC (suite)

### Exclusions

AXA IM applique depuis 2014 une politique d'exclusion de l'huile de palme sur l'ensemble de ses actifs sous gestion, excluant les entreprises ayant des impacts négatifs sur les forêts, les écosystèmes naturels et les communautés locales. En 2021, AXA IM a étendu cette politique pour couvrir les investissements incorporant des controverses significatives sur l'utilisation des terres et responsables de la perte de biodiversité en relation avec le soja, le bétail et le bois. Face à ces conséquences, AXA IM poursuit activement une politique rigoureuse en matière de sélection de ses actifs forestiers et de ses partenaires de gestion forestière et afin d'inciter ces derniers à l'adaptation de leurs pratiques de gestion forestière. Les investisseurs doivent noter que les politiques d'exclusion ont une application limitée pour les actifs immobiliers.

### Mesure d'impact

AXA IM travaille en étroite collaboration avec des fournisseurs de données pour développer des indicateurs permettant de mesurer l'impact de nos investissements sur les services écosystémiques de la biodiversité (empreinte biodiversité). La mesure de l'empreinte biodiversité représente une agrégation des pressions sur les écosystèmes générées par les activités humaines, parmi lesquelles : la pollution de l'eau et de l'air, l'artificialisation, l'exploitation et la pollution des sols, et le changement climatique. En ce qui concerne les actifs immobiliers, de telles méthodologies sont encore en cours de développement, en l'absence de cadres de mesure matures spécifiques à la classe d'actifs.

### Initiatives<sup>10</sup>

AXA IM mène des discussions constructives sur la biodiversité avec le WWF, le CDP, [Ceres](#), [Global Canopy](#) et d'autres experts externes. En 2022, nous sommes devenus membres de deux nouvelles initiatives importantes d'engagement collaboratif : le dialogue avec les entreprises chimiques sur la gestion des substances dangereuses soutenu par ChemSec<sup>11</sup>; et l'engagement collaboratif sur la biodiversité, la pollution et les déchets mené par FAIRR<sup>12</sup>. En outre, l'une des initiatives clés qui, nous l'espérons, donnera une impulsion encore plus forte à la biodiversité mondiale, est l'initiative [Nature Action 100 \(NA100\)](#) lancée lors de la COP15 de la Convention des Nations unies sur la diversité biologique (CDB). Cette initiative s'appuiera sur l'expérience CA100+ d'un engagement collaboratif mondial de la part d'investisseurs du monde entier et ciblera une sélection d'entreprises considérées comme systématiquement importantes du point de vue de leurs impacts, de leurs dépendances et de leurs solutions potentielles en matière de biodiversité. Nous continuerons également à participer activement aux initiatives sectorielles de la Finance for Biodiversity Foundation<sup>13</sup>, l'organisation à l'origine du Finance for Biodiversity Pledge<sup>14</sup>, en menant des discussions sur des sujets tels que les mesures d'impact sur la biodiversité et le travail sur le lien entre la biodiversité et le climat.

La stratégie détaillée de biodiversité appliquée par AXA IM conformément au décret d'application de l'article 29 de la LEC est décrite dans le rapport annuel Climat d'AXA IM (rapport combiné TCFD – Article 29 LEC)<sup>15</sup> Pour plus d'informations, voir : [Nos Politiques et Rapports | AXA IM FR \(axa-im.fr\)](#)

10 Bien que ces initiatives soient mises en œuvre au niveau d'AXA IM à l'échelle mondiale, il convient de noter qu'elles présentent des limites inhérentes pour certaines classes d'actifs.

11 Voir le communiqué de presse (anglais uniquement) : [Investors with \\$8 trillion call for phase-out of dangerous "forever chemicals" – ChemSec](#)

12 Voir (anglais uniquement) [Biodiversity Loss from Waste & Pollution - FAIRR](#)

13 AXA IM pilote le groupe de travail sur les mesures d'impact de la biodiversité de la Fondation Finance pour la Biodiversité et participe activement au groupe de travail sur l'engagement

14 Engagement de la Finance pour la Biodiversité(anglais uniquement) : <https://www.financeforbiodiversity.org/signatories/>

15 Cela inclut les fonds pour lesquels une stratégie spécifique en matière de biodiversité est appliquée, ainsi que la mesure d'impact correspondante. AXA IM n'a pas encore d'objectif quantitatif 2030 pour la biodiversité, car la question était en attente de l'accord de la COP15 de la CDB des Nations Unies et des développements méthodologiques basés sur le marché pour mesurer l'alignement des stratégies d'investissement avec les objectifs mondiaux à moyen et long terme : voir les sections 2.3 " Stratégie de biodiversité " et 4.7 " Introduction d'indicateurs spécifiques à la biodiversité " du rapport Climat 2022 d'AXA IM.

## IX. Annexe aux rapports périodiques pour les fonds couverts par l'Article.29 LEC (suite)

A ce titre, il est à noter qu'AXA IM n'a pas encore défini d'objectif quantitatif à horizon 2030 pour la biodiversité à l'échelle de l'entité tel que prévu par le décret d'application de l'article 29, ce en attente de la mise en œuvre de l'accord de la COP15 de la CDB par les pays signataires et de développements méthodologiques correspondants permettant de mesurer l'alignement des stratégies d'investissement avec les objectifs globaux à moyen et long terme en matière de biodiversité. A ce stade, le plan d'amélioration continue d'AXA IM relatif à sa stratégie biodiversité consiste ainsi en un élargissement progressif de la mesure de l'empreinte biodiversité de nos portefeuilles à partir de 2024 et possiblement dès 2023. En outre, la publication du cadre de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD) prévue pour l'automne 2023 devrait nous permettre de renforcer notre stratégie en la matière au cours de l'année 2024 sur l'ensemble des piliers dudit cadre.

### Gestion des risques ESG

AXA IM utilise une approche de prise en compte des risques de durabilité qui découle de l'intégration des critères ESG dans ses processus de recherche et d'investissement. Nous avons mis en place un cadre pour intégrer les risques de durabilité dans les décisions d'investissement basées sur des facteurs de durabilité qui s'appuient notamment sur :

**Des politiques d'exclusions sectorielles et normatives** couvrant le climat (exploitation du charbon et production d'énergie à partir du charbon ; production de sables bitumineux et oléoducs liés aux sables bitumineux ; pétrole et gaz de schiste et de réservoir étanche ; pétrole et gaz de l'Arctique), la biodiversité (protection des écosystèmes et déforestation) et les droits de l'homme (fabrication d'armes controversées).

### Méthodologies de notation ESG :

- AXA IM a mis en place des méthodologies de notation pour évaluer les émetteurs et les actifs réels sur la base de critères ESG.
- La notation ESG des actifs immobiliers directs a été développée autour de 3 piliers : Environnement (E), Social (S) et Gouvernance (G), chacun couvert par des indicateurs dédiés. L'évaluation est liée à la performance d'un immeuble sur une période définie et prend donc en compte des critères qui peuvent être mesurés au niveau de l'actif. Tous les piliers E, S et G sont liés au bâtiment lui-même ou à sa méthode de gestion et sont définis pour permettre l'évaluation de tout type d'actif immobilier physique, quelle que soit sa classe d'actifs (résidentiel, bureau, hôtel, etc.).
- La notation ESG est un outil développé par AXA IM et a été construite en conformité avec la réglementation et les exigences de référence de l'industrie, telles que BREEAM-in-use et GRESB, afin d'intégrer les attentes des principales parties prenantes d'AXA IM et de garantir la cohérence des actions menées au niveau de l'actif. Pour les questions quantitatives liées à la consommation d'énergie et d'eau, la notation utilise les données de consommation réelles collectées par les gestionnaires immobiliers dans la plateforme de gestion des données. AXA IM Alts n'utilise pas actuellement de moyennes sectorielles ou d'estimations pour évaluer la performance ESG de ses actifs.
- Ces scores ESG fournissent une vue standardisée et holistique de la performance des actifs immobiliers sur les facteurs ESG et permettent d'intégrer davantage les risques et opportunités ESG dans la décision d'investissement.

Ce cadre nous permet de nous assurer que nous prenons en compte l'impact de la durabilité sur le développement, la performance ou la position d'un actif, ainsi que les effets matériels sur la valeur financière au sens large (matérialité financière). Il nous aide également à évaluer les impacts externes des activités d'un actif sur les facteurs ESG (matérialité ESG).

## IX. Annexe aux rapports périodiques pour les fonds couverts par l'Article.29 LEC (suite)

Ce cadre est complété par

- **des indicateurs de performance ESG** : Les équipes d'investissement ont accès à un large éventail de données et d'analyses extra-financières sur les facteurs ESG, dans toutes les catégories d'actifs.
- notre **Stratégie de gestion**<sup>16</sup> : Nous adoptons une approche active de la gestion en utilisant notre envergure en tant que gestionnaire d'investissement mondial pour influencer les pratiques des locataires et du marché. Ce faisant, nous nous efforçons de réduire le risque d'investissement et d'améliorer les rendements, ainsi que d'avoir un impact positif sur la société et l'environnement. Ces éléments sont essentiels à la création de valeur durable à long terme pour nos clients.

Si ces risques de durabilité se matérialisent dans un investissement, ils peuvent avoir un impact négatif sur la performance financière de l'investissement concerné. AXA IM ne garantit pas que les investissements ne sont pas soumis à des risques de durabilité dans une certaine mesure et il n'y a aucune assurance que l'évaluation des risques de durabilité réussira à capturer tous les risques de durabilité à tout moment. Les investisseurs doivent être conscients que l'évaluation de l'impact des risques de durabilité sur la performance est difficile à prévoir et est soumise à des limitations inhérentes telles que la disponibilité et la qualité des données.

La stratégie détaillée de prise en compte des risques ESG dans les processus de gestion des risques appliqués par AXA IM et le fonds conformément au décret d'application de l'article 29 de la LEC est décrite dans le rapport annuel Climat d'AXA IM (rapport combiné TCFD – Article 29 LEC)<sup>17</sup>: Pour plus d'informations, voir : [Nos Politiques et Rapports | AXA IM FR \(axa-im.fr\)](#)

<sup>16</sup> Voir les politiques de gestion et d'engagement d'AXA IM : Actionnariat Actif | AXA IM FR (axa-im.fr)

<sup>17</sup> Cela inclut le cadre de gestion des risques ESG d'AXA IM, l'impact des facteurs ESG sur les rendements, la transition climatique et l'évaluation des risques physiques (y compris l'analyse de la valeur à risque pour les scénarios 1,5°C, 2°C et 3°C, à l'aide de la Climate VaR de MSCI méthodologie) : voir sections 3. « Gestion des risques » et 4.6 « Tableau de bord climat » du rapport Climat AXA IM 2022

# X. Reporting ESG

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

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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse 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.

Dénomination du Produit : AXA SELECTIV' IMMO (le « Produit Financier »)

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

**Oui**
   **Non**

<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 17% d'investissements durables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 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</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 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</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>
--	--

Les termes utilisés avec une majuscule et non définis dans ce document ont la signification qui leur est donnée dans le Prospectus du Produit Financier.



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

### 1) Actifs Immobiliers Non Côtés

Les caractéristiques environnementales promues par le Produit Financier consistent à investir dans un minimum d'Actifs Immobiliers Non-Côtés prenant en compte le processus de notation ESG décrit ci-dessous, basé sur une méthodologie propriétaire. La Société de Gestion de Portefeuille, par le biais du Produit Financier, investit, gère et développe des actifs immobiliers visant à réduire l'empreinte carbone de ces actifs et/ou à améliorer la notation ESG de ces actifs et/ou à avoir un impact positif sur l'environnement.

## X. Reporting ESG (suite)

Le Produit Financier a respecté les engagements liés aux caractéristiques environnementales et sociales promues pour la période de référence en investissant dans des actifs prenant en compte le Processus de Notation ESG décrit dans le Prospectus et le code de transparence du Produit Financier la « **Documentation du Produit Financier** »).

### 2) Actifs Financiers

Le Produit Financier a respecté les engagements liés aux caractéristiques environnementales et sociales promues pour la période de référence en investissant dans des entreprises en prenant en compte :

- la Notation ESG de l'Investissement décrite dans la Documentation du Produit Financier
- la gestion de leurs pratiques environnementales, sociales et de gouvernance

Le Produit Financier a promu d'autres caractéristiques environnementales et sociales spécifiques, principalement :

- la préservation du climat grâce à des politiques d'exclusion des activités liées au charbon et aux sables bitumineux ;
- la protection des écosystèmes et la prévention de la déforestation ;
- l'amélioration de la santé grâce à l'exclusion du tabac ;
- Les droits du travail, la société et les droits de l'homme, l'éthique des affaires, la lutte contre la corruption avec l'exclusion des entreprises qui violent les normes et standards internationaux tels que les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) ou les directives de l'OCDE pour les entreprises multinationales.

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence pour déterminer si le Produit Financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut.

### 3) Liquidités et Fonds de Fonds

Le Produit Financier a promu des caractéristiques environnementales et/ou sociales en investissant dans des produits financiers sous-jacents qui ont un objectif de durabilité (article 9 SFDR) ou qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales (article 8 SFDR) ou qui sont eux-mêmes labellisés ISR, ou, pour les produits ne disposant pas de catégorisation SFDR, dont la Notation ESG de l'Investissement est supérieure à 6.

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

La Société de Gestion utilise une combinaison de données réelles, de fournisseurs de données externes, de recherches et d'informations recueillies par le biais d'enquêtes auprès des parties prenantes pour évaluer la performance des indicateurs de durabilité. Les indicateurs ci-dessous sont basés sur les dernières données disponibles, au 31 décembre 2022.

#### 1) Actifs Immobiliers Non Cotés

Indicateurs de durabilité <sup>2</sup>	Valeur	Unité
Proportion dans le portefeuille du produit financier des investissements ayant une note ESG égale ou supérieure à 1,4 selon le processus de notation ESG	100.00	Pourcentage
Moyenne de la note ESG globale du portefeuille du produit financier <sup>1</sup>	5.92	Score sur 10
Proportion d'actifs certifiés en % des actifs sous gestion <sup>3</sup>	39.08	Pourcentage

<sup>1</sup> Plus de détail sur la méthodologie utilisée est disponible dans le Règlement du Produit Financier.

<sup>2</sup> Les indicateurs sont applicables à tous les actifs détenus durant la totalité de la période de référence et à l'exclusion (i) des actifs jugés non pertinents pour cet indicateur (e.g. parking, terrains, caves, etc.), (ii) des actifs en cours de développement et (iii) des actifs qui ne sont pas couverts par un mandat de gestion d'investissement.

<sup>3</sup> Représente la proportion des actifs certifiés par au moins une certification ESG issue de la liste fournie par GRESB dans son guide de référence (en proportion d'AUM).

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## X. Reporting ESG (suite)

Couverture des données de consommation d'énergie complètes (locataire et propriétaire) en % des actifs sous gestion <sup>1</sup>	49.64	Pourcentage
Emissions de carbone (Scope 1 et 2) (par mètre carré de surface) <sup>2</sup>	12.99	kgCO2eq / m <sup>2</sup>
Proportion d'actifs avec un niveau de performance EPC A ou B en % des actifs sous gestion	23.41	Pourcentage

### 2) Actifs Financiers

Indicateurs de durabilité	Valeur pour le fonds	Valeur pour l'indice de référence
Score ESG (poche Actions cotés) <sup>3</sup>	6.55	5.56
Score ESG (poche Obligations et autres titres de créances) <sup>4</sup>	7.13	6.36

### 3) Fonds de Fonds

Indicateurs de durabilité	Valeur	Unité
Proportion des investissements dans des produits financiers sous-jacents classés dans la catégorie Article 8 ou Article 9 au sens de la réglementation SFDR ou équivalent <sup>5</sup>	100.00	Pourcentage

#### ● ...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 ?

##### 1) Actifs Immobiliers Non Côtés, Liquidités et Fonds de Fonds

*Le Produit Financier n'a réalisé aucun investissement durable au cours de la période de référence.*

##### 2) Actifs Financiers

*Au cours de la période de référence, le Produit Financier a partiellement investi dans des instruments qualifiés d'investissements durables avec divers objectifs sociaux et environnementaux (sans aucune restriction) en évaluant la contribution positive des entreprises investies à travers au moins l'une des dimensions suivantes :*

<sup>1</sup> Un actif est inclus dans la couverture de données seulement s'il dispose de données de consommation énergétique complètes (c'est-à-dire des données de consommation énergétique du propriétaire et du locataire) et qu'il a été détenu pendant toute la durée de la période de référence. La donnée est considérée comme complète si son taux de couverture en temps et surface est au-delà de 90%.

<sup>2</sup> Seuls les actifs avec des données exhaustives sur les scopes 1 et 2 ont été inclus dans le calcul de cet indicateur. Ils représentent 99% de la surface des actifs relatifs aux émissions scopes 1 et 2.

<sup>3</sup> Score ESG moyen pondéré des sous portefeuilles du Produit Financier en relatif du score ESG moyen pondéré d'un indice utilisé comme référence (FTSE EPRA Nareit Global ou tout indice équivalent tel que défini dans le code de transparence de la SPPICAV).

<sup>4</sup> Score ESG moyen pondéré des sous portefeuilles du Produit Financier en relatif du score ESG moyen pondéré d'un indice utilisé comme référence (ICE BofA Global Real Estate » ou tout indice équivalent tel que défini dans le code de transparence du Produit Financier).

<sup>5</sup> Pour les Produits Financiers ne disposant pas de catégorisation SFDR, une équivalence basée sur la Notation ESG de l'Investissement (supérieure à 6) a été utilisée.

## X. Reporting ESG (suite)

**1. L'alignement sur les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies des entreprises bénéficiaires, en considérant les entreprises qui contribuent positivement à au moins un ODD, soit par les Produits et Services qu'elles offrent, soit par la manière dont elles exercent leurs activités (les "Opérations").**

Pour être considérée comme un actif durable, une entreprise doit satisfaire aux critères suivants :

a. le score ODD lié aux « produits et services » offerts par l'émetteur est égal ou supérieur à 2, ce qui signifie qu'au moins 20 % de son chiffre d'affaires provient d'une activité durable, ou

b. en utilisant une approche "best in universe" consistant à donner la priorité aux émetteurs les mieux notés d'un point de vue non financier, quel que soit leur secteur d'activité, le score ODD des Opérations de l'émetteur se situe dans les meilleurs 2,5 %, sauf en ce qui concerne les SDG-5 (égalité des sexes), SDG 8 (travail décent), SDG 10 (réduction des inégalités), SDG 12 (production et consommation responsables) et SDG 16 (paix et justice), pour lesquels le score ODD des Opérations de l'émetteur se situe dans les meilleurs 5 %. Pour ces cinq ODD, le critère de sélectivité relatif aux Opérations de l'émetteur est moins restrictif car ces ODD sont évalués de façon plus adéquate à travers l'excellence opérationnelle plutôt que par les activités économiques de l'émetteur. Le critère de sélectivité lié aux Opérations est également moins restrictif pour l'ODD 12 qui peut tout aussi bien être évalué de façon pertinente par les Produits & Services ou par les Opérations de l'émetteur. Les résultats quantitatifs sur les ODD sont obtenus auprès des fournisseurs de données tiers et peuvent être ajustés sur la base d'une analyse qualitative effectuée par le Gestionnaire d'actifs.

Les résultats quantitatifs liés aux ODD proviennent de fournisseurs de données externes et peuvent être modifiées par une analyse qualitative dûment étayée réalisée par le gestionnaire d'actifs.

**2. L'intégration d'émetteurs engagés dans un scénario de transition solide, conformément à l'ambition de la Commission européenne d'aider à financer la transition vers un monde à 1,5°C - sur la base du cadre développé par la « Science Based Targets Initiative », en considérant les entreprises qui ont validé des objectifs fondés sur la science.**

● **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 ?**

**1) Actifs Immobiliers Non Côtés, Liquidités et Fonds de Fonds**

Le Produit Financier n'a réalisé aucun investissement durable au cours de la période de référence.

**2) Actifs Financiers**

Au cours de la période de référence, le Produit Financier a respecté le principe "Ne causer de préjudice important" pour ses investissements durables en n'investissant pas dans des entreprises qui répondent à l'un des critères énumérés ci-dessous :

- L'émetteur a causé un préjudice significatif à l'un des ODD lorsque l'un de ses scores ODD est inférieur à -5, d'après une base de données d'un fournisseur tiers, sur une échelle allant de +10, correspondant à "contribuer de manière significative", à -10 correspondant à "obstruction significative", sauf si le score quantitatif a été ajusté suite à une analyse qualitative.
- L'émetteur fait partie des listes d'interdiction ESG d'AXA IM, qui prennent en

## X. Reporting ESG (suite)

compte, entre autres, les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.

- L'émetteur avait une note ESG CCC (ou 1,43) ou inférieure selon la méthodologie de notation ESG d'AXA IM (telle que définie dans l'annexe précontractuelle SFDR du Produit financier).

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

#### 1) Actifs Immobiliers Non Côtés, Liquidités et Fonds de Fonds

Le Produit Financier n'a réalisé aucun investissement durable au cours de la période de référence.

#### 2) Actifs Financiers

Le Produit Financier a pris en compte les indicateurs concernant les Principales Incidences Négatives ("PAI") afin de s'assurer que les investissements durables ne nuisent pas de manière significative à d'autres objectifs de durabilité dans le cadre de SFDR.

Les principaux impacts négatifs ont été atténués par les politiques d'exclusion d'AXA IM et les normes ESG d'AXA IM (telles que décrites dans l'annexe précontractuelle SFDR du Produit financier) qui ont été appliquées de manière contraignante à tout moment par le produit financier, ainsi que par les filtres fondés sur la notation ODD des Nations Unies.

Le cas échéant, les politiques d'engagement ont permis d'atténuer davantage les risques liés aux principales incidences négatives grâce à un dialogue direct avec les entreprises sur les questions de développement durable et de gouvernance. Dans le cadre de ces activités d'engagement, La Société de Gestion a usé de son influence en tant qu'investisseur pour encourager les entreprises à atténuer les risques environnementaux et sociaux propres à leur secteur, comme décrit ci-dessous.

Le vote aux assemblées générales a également été un élément important du dialogue avec les entreprises dans lesquelles le produit financier investit, afin de favoriser la valeur durable à long terme des entreprises dans lesquelles le produit financier investit et d'atténuer les impacts négatifs, comme décrit ci-dessous.

AXA IM s'appuie également sur le pilier ODD de son cadre d'investissement durable pour contrôler et prendre en compte les impacts négatifs sur ces facteurs de développement durable en excluant les entreprises détenues qui ont un score ODD inférieur à - 5 sur n'importe quel ODD (sur une échelle de + 10 correspondant à un "impact contributif significatif" à -10 correspondant à un "impact négatif significatif"), à moins que le score quantitatif n'ait été remplacé suite à une analyse dûment documentée par la Recherche ESG & Impact d'AXA IM. Cette approche nous permet de nous assurer que les entreprises investies ayant les plus mauvais impacts négatifs sur l'un des ODD ne sont pas considérées comme des investissements durables.



## X. Reporting ESG (suite)

Politiques d'AXA IM associées	Indicateur PAI
Politique Risques Climatiques	PAI 1 : Émissions de gaz à effet de serre (GES) (niveaux 1, 2, & 3 à partir de janvier 2023)
Politique de protection des écosystèmes et de lutte contre la déforestation	
Politique Risques Climatiques	
Politique de protection des écosystèmes et de lutte contre la déforestation	PAI 2 : Empreinte carbone
Politique Risques Climatiques	PAI 3 : Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements
Politique de protection des écosystèmes et de lutte contre la déforestation	
Politique Risques Climatiques	PAI 4 : Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
Politique Risques Climatiques (engagement uniquement)	PAI 5 : Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable
Politique Risques Climatiques (une corrélation est attendue entre l'émission de GES et la consommation énergétique)	PAI 6 : Intensité de la consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique
Politique de protection des écosystèmes et de lutte contre la déforestation	PAI 7 : Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité
Exclusion des scores ODD significativement négatifs	PAI 8 : Rejets dans l'eau
Exclusion des scores ODD significativement négatifs	PAI 9 : Taux de déchets dangereux et radioactifs
Politique sur les normes ESG : Violation de normes et standards internationaux	PAI 10 : Violations des principes du pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales
Politique d'exclusion ESG : la violation des normes et standards internationaux (compte tenu de la corrélation attendue entre les entreprises qui ne respectent pas les normes et standards internationaux et l'absence de mise en œuvre par les entreprises de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect de ces normes)	PAI 11 : Absence de processus et de mécanismes de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
Exclusion des scores ODD significativement négatifs	PAI 12 : Écart de rémunération non ajusté entre les hommes et les femmes
Politique de vote et d'engagement avec une application systématique de critères de vote liés à la mixité au sein des conseils d'administration	PAI 13 : Mixité au sein des organes de gouvernance
Politique sur les Armes controversées	PAI 14 : Exposition à des armes controversées

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

### 1) Actifs Immobiliers Non Côtés, Liquidités et Fonds de Fonds

Le Produit Financier n'a réalisé aucun investissement durable au cours de la période de référence.

### 2) Actifs Financiers

Au cours de la période de référence, le Produit Financier n'a pas investi dans des entreprises qui causent, contribuent ou sont liées à des violations de normes internationales de manière significative. Ces normes concernent les droits de l'homme, la société, le travail et l'environnement. AXA IM a exclu toutes les entreprises qui ont été jugées "non conformes" aux principes du Pacte mondial des Nations Unies, aux conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT), 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 (UNGP).

## X. Reporting ESG (suite)

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 qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

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.



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

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

Le reporting de certains indicateurs PAI peut être limité ou peut refléter des périodes de référence antérieures à 2022 en raison de la disponibilité des données. En effet, les entreprises et contreparties ne rapportent pas actuellement sur tous les facteurs de durabilité. AXA IM s'appuie notamment sur un fournisseur de données tiers. Les rapports sont élaborés à partir des données disponibles au moment de la rédaction du présent document. Par conséquent, d'éventuelles divergences de date peuvent survenir (en particulier concernant les données fournies par des tiers). AXA IM peut changer de fournisseur de données tiers à tout moment et à sa propre discrétion, ce qui peut entraîner des modifications des données utilisées pour les mêmes instruments ou investissements dans les rapports futurs.

#### 1) Actifs Immobiliers Non Côtés

Les principales incidences négatives (« PAI ») ont été prises en compte à travers l'application des approches (i) qualitatives et (ii) quantitatives décrites dans la Documentation du Produit Financier, au cours de la période de référence.

- i) L'approche qualitative pour considérer les PAI est basée sur des politiques d'exclusions et des politiques d'engagement qui ont été suivies durant toute la période de référence.
- ii) Dans le cadre de l'approche quantitative, l'intégration de plusieurs indicateurs PAI pertinents dans le Processus de notation ESG ainsi que la limitation des investissements faiblement notés a permis la prise en compte des PAI au cours de la période de référence.

PAI	Valeur	Unité	Taux de couverture
Total des émissions de gaz à effet de serre Scope 1 <sup>3</sup>	1 736.94	Tonnes de CO <sub>2</sub>	90.94%
Total des émissions de gaz à effet de serre Scope 2 <sup>3</sup>	3 243.54	Tonnes de CO <sub>2</sub>	87.99%
Total des émissions de gaz à effet de serre Scope 3 <sup>3</sup>	9 399.07	Tonnes de CO <sub>2</sub>	51.88%
Total des émissions de gaz à effet de serre <sup>3</sup>	14 379.33	Tonnes de CO <sub>2</sub>	77.24%
Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	0.00	Pourcentage	100.00%

<sup>3</sup> Afin d'évaluer les émissions de GES du portefeuille sur une base cohérente et comparable entre les différents investissements, la Société de Gestion s'appuie sur les données fournies par un fournisseur de données externe, Iceberg Datalab. Iceberg Datalab effectue une modélisation des émissions de gaz à effet de serre (scope 1, 2 et 3) sur la base de la classification sectorielle des sociétés détenues en portefeuille. La méthodologie utilisée par Iceberg Datalab fait appel à des moyennes sectorielles applicables à chaque secteur et/ou typologie d'actifs. La Société de Gestion n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude des données fournies par des sources externes. AXA IM peut changer de fournisseur de données tiers, ou utiliser des données alternatives, à tout moment et à sa propre discrétion, ce qui peut entraîner des changements dans les données et/ou les méthodologies utilisées pour les mêmes instruments ou investissements dans les rapports futurs.

## X. Reporting ESG (suite)

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	63.90	Pourcentage	89.67%
---	-------	-------------	--------

### 2) Actifs Financiers

A travers l'application, durant la période de référence, des politiques d'exclusion ci-dessous, le Produit Financier a pris en compte les PAI correspondantes :

	Politiques d'AXA IM associées	Indicateur PAI
<b>Climat et autres thèmes environnementaux</b>	Politique Risques Climatiques	PAI 1 : Émissions de gaz à effet de serre (GES) (niveaux 1, 2, & 3 à partir de janvier 2023)
	Politique de protection des écosystèmes et de lutte contre la déforestation	
	Politique Risques Climatiques	PAI 2 : Empreinte carbone
	Politique de protection des écosystèmes et de lutte contre la déforestation	
	Politique Risques Climatiques	PAI 3 : Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements
	Politique de protection des écosystèmes et de lutte contre la déforestation	
	Politique Risques Climatiques	PAI 4 : Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
	Politique Risques Climatiques (engagement uniquement)	PAI 5 : Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable
Politique de protection des écosystèmes et de lutte contre la déforestation	PAI 7 : Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité	
<b>Société et Respect des droits humains, droits du travail, lutte contre la corruption</b>	Politique sur les normes ESG : Violation de normes et standards internationaux	PAI 10 : Violations des principes du pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales
	Politique de vote et d'engagement avec une application systématique de critères de vote liés à la mixité au sein des conseils d'administration	PAI 13 : Mixité au sein des organes de gouvernance
	Politique sur les Armes controversées	PAI 14 : Exposition à des armes controversées

Malgré notre engagement dans l'annexe SFDR précontractuelle de publier ces indicateurs dans l'annexe du rapport périodique SFDR, les exigences de niveau 2 du SFDR - telles que l'intégration des indicateurs PAI dans le processus d'investissement - ne sont entrées en vigueur qu'en date du 01/01/2023, soit après la période de référence de ce rapport. Par conséquent, les indicateurs PAI commenceront à être publiés dans l'annexe du rapport périodique SFDR pour la période de référence au cours de laquelle les exigences de niveau 2 de la SFDR sont entrées en vigueur.

### 3) Fonds de Fonds

Les PAI ont été prises en compte à travers l'application des approches (i) qualitatives et (ii) quantitatives décrites dans la Documentation du Produit Financier, au cours de la période de référence.

- i) L'approche qualitative est basée sur le pourcentage minimal d'investissements dans des produits financiers sous-jacents classés dans la catégorie Article 8 ou Article 9 SFDR ou qui sont eux-mêmes labellisés ISR, ou, pour les fonds d'investissement ne disposant pas de catégorisation SFDR, dont la Notation ESG de l'Investissement est supérieure à 6. Au cours de la période de référence, 100% des investissements de la poche Liquidités et Fonds de Fonds ont été réalisés dans des produits financiers sous-jacents classés dans la catégorie Article 8 ou Article 9 SFDR ou qui sont eux-mêmes labellisés ISR, ou, pour les fonds d'investissement ne

## X. Reporting ESG (suite)

disposant pas de catégorisation SFDR, dont la Notation ESG de l'Investissement est supérieure à 6.

- ii) Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont également considérées de manière quantitative par la mesure des indicateurs de PAI et sont communiquées chaque année dans l'annexe du rapport périodique SFDR. L'objectif est d'assurer la transparence aux investisseurs sur les incidences négatives significatives sur d'autres facteurs de durabilité. La Société de Gestion de Portefeuille mesure l'ensemble des PAI obligatoires, ainsi qu'un indicateur environnemental facultatif supplémentaire et un indicateur social facultatif supplémentaire.

PAI	Valeur	Unité	Taux de couverture
Total des émissions de gaz à effet de serre Scope 1 <sup>4</sup>	46.44	Tonnes de CO2	38.38%
Total des émissions de gaz à effet de serre Scope 2 <sup>4</sup>	93.51	Tonnes de CO2	38.38%
Total des émissions de gaz à effet de serre Scope 3 <sup>4</sup>	393.90	Tonnes de CO2	38.38%
Total des émissions de gaz à effet de serre <sup>3</sup>	533.85	Tonnes de CO2	38.38%
Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	0.00	Pourcentage	100.00%
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	3.56	Pourcentage	38.38%



### Quels ont été 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 :

Investissements les plus importants	Secteurs	% d'actifs	Pays
<i>Dolphin Square</i>	<i>Habitation</i>	5%	<i>Royaume-Uni</i>
<i>PROLOGIS – fonds d'investissement</i>	<i>Logistique</i>	3%	<i>Europe</i>
<i>Ubbo Shopping Center</i>	<i>Commerces</i>	3%	<i>Portugal</i>
<i>Via Monterosa, 91</i>	<i>Bureaux</i>	3%	<i>Italie</i>
<i>Rives de Paris</i>	<i>Bureaux</i>	3%	<i>France</i>
<i>Lewisham Building</i>	<i>Résidences étudiantes</i>	3%	<i>Royaume-Uni</i>
<i>Tour First</i>	<i>Bureaux</i>	3%	<i>France</i>
<i>Harvey portfolio</i>	<i>Résidences seniors</i>	2%	<i>Royaume-Uni</i>
<i>The Rex Building</i>	<i>Bureaux</i>	2%	<i>Royaume-Uni</i>
<i>69-83A, Avenue Louise</i>	<i>Mixte</i>	2%	<i>Belgique</i>
<i>1 Tudor Street</i>	<i>Bureaux</i>	1%	<i>Royaume-Uni</i>
<i>Rurh Park</i>	<i>Commerces</i>	1%	<i>Allemagne</i>
<i>26, Via Boscaiola</i>	<i>Bureaux</i>	1%	<i>Italie</i>

<sup>4</sup> Afin d'évaluer les émissions de GES du portefeuille sur une base cohérente et comparable entre les différents investissements, la Société de Gestion s'appuie sur les données fournies par un fournisseur de données externe, Iceberg Datalab. Iceberg Datalab effectue une modélisation des émissions de gaz à effet de serre (scope 1, 2 et 3) sur la base de la classification sectorielle des sociétés détenues en portefeuille. La méthodologie utilisée par Iceberg Datalab fait appel à des moyennes sectorielles applicables à chaque secteur et/ou typologie d'actifs. La Société de Gestion n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude des données fournies par des sources externes. AXA IM peut changer de fournisseur de données tiers, ou utiliser des données alternatives, à tout moment et à sa propre discrétion, ce qui peut entraîner des changements dans les données et/ou les méthodologies utilisées pour les mêmes instruments ou investissements dans les rapports futurs.

## X. Reporting ESG (suite)

Investissements les plus importants (suite)	Secteurs	% d'actifs	Pays
AXA Residential Europe Fund – fonds d'investissement	Habitations	1%	Europe
Humanitas Clinic Rozzano	Santé	1%	Italie
61 rue de l'Arcade	Mixte	1%	France
Jaz in the City	Hotels	1%	Pays-Bas
AXA Logistic Europe Fund -fonds	Logistique	1%	Europe
10 Ortega y Gasset	Commerces	1%	Espagne
94-96 rue de Varenne	Mixte	1%	France
37 Calle Gran Via	Commerces	1%	Espagne
5-7-9 rue de Rome	Bureaux	1%	France
Hilton Vienna	Hotels	1%	Autriche
12-14 rue de Rome	Mixte	1%	France
44-46 rue de la Bienfaisance	Bureaux	1%	France
Sèvres	Santé	1%	France
Vanves	Santé	1%	France
Le Port Marly	Santé	1%	France
Saint-Cloud	Santé	1%	France
Prologis – société cotée	Logistique	1%	Monde
62 rue de la Boétie	Mixte	1%	France
179, boulevard de Turin	Bureaux	1%	France
Asnières-sur-Seine	Santé	1%	France
Maisons-Alfort	Santé	1%	France
6 Via Tazzoli	Bureaux	1%	Italie

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

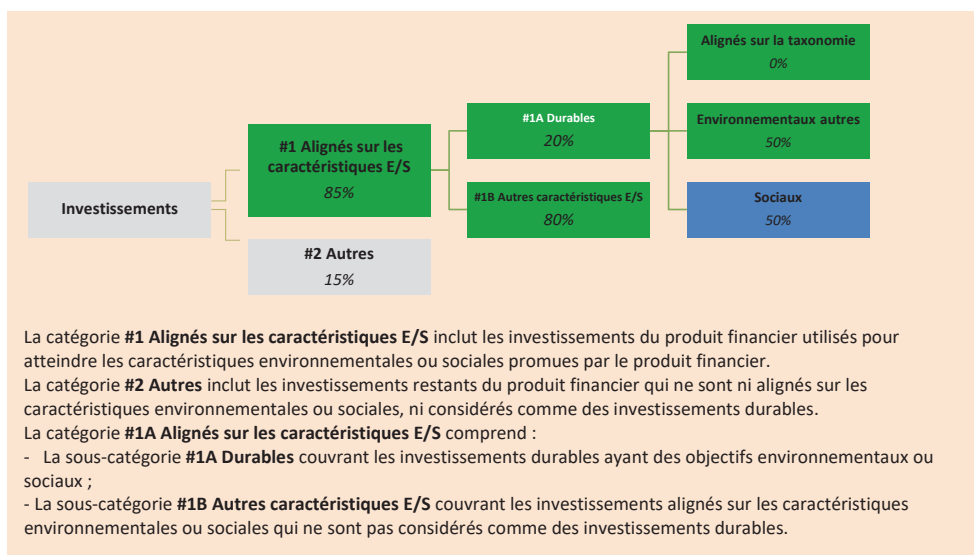
● Quelle était l'allocation des actifs ?

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

**Du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ; des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

**Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



## X. Reporting ESG (suite)

L'allocation des actifs au cours de la période de référence a été la suivante<sup>5</sup> :

- 8,5% de l'Actif Brut du Produit Financier dans la catégorie #1A Durables – Environnementaux autres
- 8,5% de l'Actif Brut du Produit Financier dans la catégorie #1A Durables – Sociaux
- 68% de l'Actif Brut du Produit Financier dans la catégorie #1B Autres caractéristiques E/S
- 15% de l'Actif Brut du Produit Financier dans la catégorie #2 Autres

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

Les investissements ont été réalisés dans le secteur de la construction et l'immobilier.



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

Le Produit Financier n'a pas pris en compte les critères des objectifs environnementaux de la Taxinomie de l'UE. Le Produit Financier n'a pas tenu compte du critère « ne pas nuire de manière significative » de la Taxinomie de l'UE.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Oui

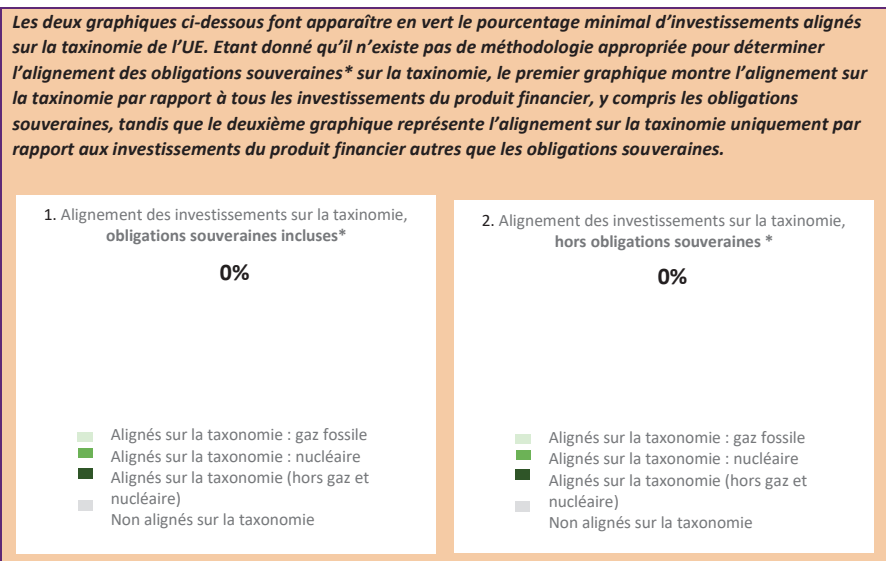
Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

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



<sup>5</sup> Données AXA IM non audités en date du 31/12/2022

## X. Reporting ESG (suite)

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

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

La part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes est de 0 % de la valeur de l'actif net du Produit Financier.

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

Non applicable.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



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

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie de l'UE était de 8,5% de la valeur nette d'inventaire du Produit Financier.



- **Quelle était la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

La part d'investissements socialement durables était de 8,5%.



- **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Les « Autres » actifs étaient constitués par :

- des liquidités et des investissements équivalents à des liquidités, à savoir des dépôts bancaires, des instruments du marché monétaire éligibles et du marché monétaire utilisés pour gérer la liquidité du Produit Financier (étant précisé que tout instrument du marché monétaire dont la Notation ESG de l'Investissement est supérieure à 1,4 ou tout fonds du marché monétaire possédant la classification article 8 au titre de SFDR est inclus dans la catégorie #1B Autres caractéristiques E/S) ;
- des produits dérivés (à l'exception des dérivés de couverture) ;
- des actifs immobiliers qui ne sont pas couverts par le Processus de notation ESG mentionné dans la Documentation du Produit Financier, ou dont la Notation ESG de l'Investissement est < 1,4.

Des garanties environnementales ou sociales ont été appliquées et évaluées sur tous les « autres » actifs à l'exception (i) des dérivés autres que ceux portant sur un seul émetteur, et (ii) des investissements en espèce et équivalents de trésorerie décrits ci-dessus.



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

En 2022, AXA IM a continué le déploiement de sa stratégie ESG, qui vise à améliorer les caractéristiques environnementales et sociales de ses actifs immobiliers.

En lien avec ses engagements de décarbonation, AXA IM déploie des audits énergétiques, en priorité sur les actifs les plus énergivores (DPE E, F ou G). En 2022, 61 actifs représentant 29% de l'AUM immobilier éligible<sup>6</sup> du Produit Financier ont fait l'objet d'un audit énergétique. Permettant ainsi d'atteindre 34% de l'AUM immobilier éligible disposant d'un audit énergétique de moins de 3 ans.

<sup>6</sup> « AUM immobilier éligible » fait référence à l'ensemble des actifs immobiliers physiques en excluant i) les actifs non pertinents (parking, terrain, caves, etc.), ii) les actifs en développement et iii) les actifs sans mandat de gestion.

## X. Reporting ESG (suite)

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

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

La part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes est de 0 % de la valeur de l'actif net du Produit Financier.

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

Non applicable.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



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

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie de l'UE était de 8,5% de la valeur nette d'inventaire du Produit Financier.



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

La part d'investissements socialement durables était de 8,5%.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les « Autres » actifs étaient constitués par :

- des liquidités et des investissements équivalents à des liquidités, à savoir des dépôts bancaires, des instruments du marché monétaire éligibles et du marché monétaire utilisés pour gérer la liquidité du Produit Financier (étant précisé que tout instrument du marché monétaire dont la Notation ESG de l'Investissement est supérieure à 1,4 ou tout fonds du marché monétaire possédant la classification article 8 au titre de SFDR est inclus dans la catégorie #1B Autres caractéristiques E/S) ;
- des produits dérivés (à l'exception des dérivés de couverture) ;
- des actifs immobiliers qui ne sont pas couverts par le Processus de notation ESG mentionné dans la Documentation du Produit Financier, ou dont la Notation ESG de l'Investissement est < 1,4.

Des garanties environnementales ou sociales ont été appliquées et évaluées sur tous les « autres » actifs à l'exception (i) des dérivés autres que ceux portant sur un seul émetteur, et (ii) des investissements en espèce et équivalents de trésorerie décrits ci-dessus.



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

En 2022, AXA IM a continué le déploiement de sa stratégie ESG, qui vise à améliorer les caractéristiques environnementales et sociales de ses actifs immobiliers.

En lien avec ses engagements de décarbonation, AXA IM déploie des audits énergétiques, en priorité sur les actifs les plus énergivores (DPE E, F ou G). En 2022, 61 actifs représentant 29% de l'AUM immobilier éligible<sup>6</sup> du Produit Financier ont fait l'objet d'un audit énergétique. Permettant ainsi d'atteindre 34% de l'AUM immobilier éligible disposant d'un audit énergétique de moins de 3 ans.

<sup>6</sup> « AUM immobilier éligible » fait référence à l'ensemble des actifs immobiliers physiques en excluant i) les actifs non pertinents (parking, terrain, caves, etc.), ii) les actifs en développement et iii) les actifs sans mandat de gestion.



## X. Reporting ESG (suite)

Ces audits énergétiques permettent de comprendre le profil énergétique du bâtiment et d'identifier les leviers de réduction de la consommation énergétique et leurs coûts associés. Ils représentent un outil clé pour identifier et prioriser les actions qu'il est pertinent de déployer pour chaque actif afin de réduire leurs consommations d'énergie et donc leurs émissions de gaz à effet de serre associées.

AXA IM a également poursuivi ses efforts de certification de ses actifs immobiliers. Cette démarche permet de garantir la mise en place de pratiques de gestion responsable des actifs. A fin 2022, 32% de l'AUM immobilier éligible disposait d'une certification développement durable (exemple : BREEAM IN USE, HQE, LEED...).

Enfin, AXA IM s'engage activement auprès des locataires de ses immeubles, afin de renforcer leur compréhension des enjeux de développement durable et de les associer à notre démarche. Un modèle d'annexe ESG pour les baux a été finalisé début 2022 et adapté aux différentes réglementations locales, avec pour objectif de le déployer dans tous les nouveaux baux ou renouvellements de baux. Depuis 2021, une enquête de satisfaction de grande ampleur est mise en œuvre annuellement auprès des locataires de nos immeubles, par l'intermédiaire des administrateurs de bien. Depuis 2021, 72% de l'AUM immobilier éligible a été inclus dans ces enquêtes.

Pour finir il convient de préciser qu'en 2022 plusieurs événements marquants ont eu lieu sur certains actifs visant à améliorer significativement les caractéristiques environnementales et sociales de ses actifs immobiliers :

- Acquisition d'une résidence étudiante à Londres. Cet actif construit en 2021, détenteur d'un EPC A et d'une certification BREEAM Excellent, vient améliorer les caractéristiques environnementales et sociales de ses actifs immobiliers du fonds.
- Redéveloppement d'un actif de Bureau situé à Milan visant à augmenter ses caractéristiques environnementales et sociales. L'actif à terme aura une certification LEED Platinum et proposera entre autres services une salle de sport et une crèche.
- Rénovation d'un actif résidentiel à Londres visant à augmenter ses caractéristiques environnementales et sociales. Nous visons à supprimer l'utilisation du gaz naturel et augmenter la consommation d'électricité renouvelables. Cette transformation contribuera à améliorer la valeur à long terme de l'actif en le rendant plus efficace sur le plan énergétique et en le modernisant l'infrastructure. Notre objectif est de faire passer la note EPC de l'actif de " E " à " B " au moins. Ainsi nous visons à réduire les émissions de CO2 de 48 kg.CO2e/ m<sup>2</sup> à moins de 2,5 kg.CO2e/m<sup>2</sup> sur cet actif.



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

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

Non applicable.

● **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 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.

## XI. Préparation de l'assemblée générale ordinaire annuelle

### Ordre du jour

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale ordinaire annuelle sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du président,
- Rapport du président sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- Approbation des comptes de l'exercice écoulé, ainsi que des conventions susvisées,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice écoulé,
- Affectation des sommes distribuables
- Renouvellement du mandat de membres du Conseil de surveillance

### Date et lieu de la réunion

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale ordinaire annuelle le :

12 mai 2023 à 14 heures 30

Au siège social de la SPPICAV

## XII. Texte des résolutions présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle

### PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Président et du rapport des commissaires aux comptes, approuve les comptes de la SPPICAV tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou mentionnées dans ces rapports, faisant apparaître un résultat bénéficiaire de 33.262.208,55 €.

Elle constate que le capital, tel que défini à l'article L.214-62 alinéa 4 du Code monétaire et financier, d'un montant de 3.109.391.482,38 €, divisé en 76.606.186,77 actions de la classe A et en 1.368.085,65 actions de la classe B au 31 décembre 2021, s'élève à 3.094.613.019,44 € divisé en 80.382.244,03 actions de la classe A et en 1.572.456,70 actions de la classe B au 31 décembre 2022, soit une réduction nette de 14.778.462,94 €.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale sur proposition du Président, constatant que les sommes distribuables de l'exercice, composées de :

- Résultat de l'exercice 33.262.208,55 €
- Report des résultats nets antérieurs 372.120.824,89 €
- Plus et moins-values nettes non distribuées 166.004.034,75 €

s'élèvent à 571.387.068,19 € décide, conformément aux dispositions statutaires, de les répartir comme suit :

	Total	Actions Classe A	Actions Classe B
Distribution	127 849 333,14 €	125 396 300,69 €	2 453 032,45 €
Report des résultats nets antérieurs	405 093 041,89 €	397 566 747,50 €	7 526 294,39 €
Report des plus ou moins-values nettes	38 444 693,16 €	37 752 559,63 €	692 133,53 €
Capitalisation	0 €	0 €	0 €

L'assemblée générale décide le détachement, le 13 mai 2023 d'un dividende de 1,56 € par action en circulation, calculé sur la base d'un nombre de 81.954.700,732 actions donnant droit à dividende au 31 décembre 2022, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à dividende jusqu'à la date de détachement de celui-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

La mise en paiement du dividende sera effectuée sans frais, à compter du 15 mai 2023.

Conformément aux dispositions légales, il est rappelé dans le paragraphe suivant les dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents.

EXERCICES	2019	2020	2021
Nombre d'actions de la classe A au 31 décembre	70 937 319,40	75 923 963,23	76 606 186,77
Nombre d'actions de la classe B au 31 décembre	1 012 997,21	1 160 106,64	1 368 085,65
Dividende	1,69 €	1,63 €	1,69 €

## **XII. Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire annuelle (suite)**

---

### **TROISIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes, prend acte qu'aucune convention nouvelle, entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, n'a été conclue au cours de l'exercice.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale ratifie la nomination en qualité de membre du conseil de surveillance de M. Xavier RAMETTE, coopté par le conseil de surveillance lors de sa séance du 23 juin 2022, en remplacement de M. Jérôme DELAUNAY, pour une durée indéterminée.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale ratifie la nomination en qualité de membre du conseil de surveillance de M. Gonzague VASSEUR, coopté par le conseil de surveillance lors de sa séance du 27 septembre 2022, en remplacement de Mme Carole BOUCHER, pour une durée indéterminée.

## **AXA SELECTIV' IMMO**

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de société par actions simplifiée

Siège social : Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux

324 571 124 RCS Nanterre

Société de Gestion de Portefeuille : AXA REIM SGP

Siège social : Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux

500 838 214 RCS Nanterre

Société de gestion de portefeuille titulaire de l'agrément AMF n° GP-08000023 en date du 5 mai 2008 Société Anonyme au capital de 1.000.000 €

Dépositaire : BNP-PARIBAS Securities Services - 3, rue d'Antin - 75002 Paris

CD3704

