



ABEILLE ASSET MANAGEMENT

OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO (ex-Aviva Valeurs Immobilières)

rapport
annuel

SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT À CAPITAL VARIABLE - SICAV DE DROIT FRANÇAIS

EXERCICE CLOS LE : 30.09.2022

■ Sommaire

1. Informations concernant les placements et la gestion	4
2. Rapport d'activité.....	10
3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise.....	15
4. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels.....	17
5. Rapport spécial du commissaire aux comptes	21
6. Comptes annuels	23
6.1 Bilan.....	24
6.2 Hors-bilan	26
6.3 Compte de résultat.....	27
6.4 Annexes.....	28
7. Inventaire.....	42
8. Résolutions.....	44

Gestionnaire financier par délégation	ABEILLE ASSET MANAGEMENT 14, rue Roquépine - 75008 Paris
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 75886 Paris Cedex 18
Conservateur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 75886 Paris Cedex 18
Commissaire aux comptes	ERNST & YOUNG ET AUTRES Représenté par Monsieur David KOESTNER Tour First - 1-2, place des Saisons - 92400 Courbevoie
Commercialisateurs	ABEILLE ASSET MANAGEMENT ABEILLE VIE 70, avenue de l'Europe - 92270 Bois-Colombes
Conseil d'administration	Président Directeur Général Monsieur Frédéric TASSIN Administrateurs Monsieur Frédéric TASSIN Monsieur Baptiste BUISSON ABEILLE IARD & SANTE représentée par Monsieur Giorgio GIORDANI ABEILLE VIE, représentée par Monsieur André PETIT

Informations concernant les placements et la gestion

Modalités de détermination et d'affectation des sommes distribuables :

Les sommes distribuables sont constituées par :

1. Le résultat net, qui correspond au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, jetons de présence ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille de la SICAV, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion financière et de la charge des emprunts, augmenté du report à nouveau majoré ou diminué de solde du compte de régularisation des revenus ;
2. Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde de régularisation des plus-values.

La SICAV a opté pour le mode d'affectation des sommes distribuables suivant :

- Pour la classe d'actions A : capitalisation et/ou distribution

L'Assemblée Générale statue chaque année de l'affectation, en tout ou partie, du résultat net ainsi que des plus-values réalisées, indépendamment l'un de l'autre et peut décider, en cours d'exercice, la mise en distribution d'un ou plusieurs acomptes.

- Pour la classe d'actions B : capitalisation

Les sommes distribuables sont intégralement capitalisées à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi.

La comptabilisation des revenus s'effectue selon la méthode des intérêts encaissés.

Objectif de gestion : La SICAV a pour objectif d'offrir, sur la durée de placement recommandée de 5 ans, une performance supérieure à l'indicateur de référence FTSE EPRA/NAREIT Eurozone (dividendes nets réinvestis) en investissant dans des valeurs liées directement ou indirectement à l'immobilier.

Indicateur de référence : L'indicateur de référence de la SICAV est l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone (cours de clôture, dividendes réinvestis). Cet indice correspond à la performance d'environ 50 sociétés immobilières de la zone euro. Il est calculé et publié quotidiennement par la société.

La SICAV est gérée activement. La composition de la SICAV peut s'écarter significativement de la répartition de l'indicateur.

Stratégie d'investissement :

Stratégie utilisée

La stratégie de gestion est discrétionnaire quant à l'allocation d'actifs et à la sélection des valeurs.

La gestion sélectionne ainsi en fonction des opportunités de marché des valeurs exposées au secteur immobilier, telles que les foncières de commerce, les foncières de bureaux et les foncières spécialisées dans le résidentiel. Elle recherche également des sociétés intervenant sur des secteurs connexes tels que la construction, les autoroutes, les concessions, les maisons de retraites ou encore les parkings.

Le portefeuille sera structuré en fonction du processus de gestion et des critères de sélection qualitatifs et quantitatifs suivants :

- les valeurs seront sélectionnées en fonction de leur potentiel de valorisation, de leurs perspectives de croissance, de la qualité de leur management de leur communication financière et de leur négociabilité sur le marché.
- la recherche d'une valeur présentant une décote sur l'Actif Net Réévalué (ANR) et la croissance des cash-flows.

Le portefeuille sera exposé entre 60% et 100% de l'actif net en actions de sociétés cotées dont l'activité est liée directement ou indirectement à l'immobilier ou qui constituent des valeurs d'actifs de la zone Euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Le portefeuille pourra être exposé entre 0% et 40% de l'actif net dans des titres de créance et instruments du marché monétaire de la zone Euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Les titres détenus seront libellés en euro et, dans la limite de 10% de l'actif net, en toutes devises. La SICAV est exposé au risque de change dans la limite de 10% de son actif net.

La fourchette de sensibilité de la SICAV sera comprise entre 0 et +8.

Le portefeuille pourra être investi dans la limite de 10% de l'actif net en parts et actions d'OPC.

L'exposition du portefeuille pourra également être réalisée ou ajustée au moyen d'instruments dérivés.

La SICAV ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »). Par ailleurs, la stratégie mise en oeuvre dans cette SICAV ne prend pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR).

Les actifs hors dérivés intégrés

=> Actions et titres donnant accès au capital

Le portefeuille pourra être investi entre 60% et 100% de l'actif net dans des actions cotées de pays de la zone Euro et des titres donnant accès directement ou indirectement au capital ou aux droits de vote de sociétés.

Les titres détenus pourront relever de toutes tailles de capitalisation, concerner tous les secteurs liés directement ou indirectement à l'immobilier, seront libellés en euro et dans la limite de 10% de l'actif net en toutes devises.

Le niveau d'utilisation généralement recherché, correspondant à l'utilisation habituelle envisagée par le gérant d'actions et titres donnant accès au capital, est de 90% de l'actif net.

Il est rappelé qu'une allocation cible constitue un objectif, et non un ratio impératif, qui peut ne pas être respecté en raison de conjonctures particulières laissant penser aux gérants qu'une classe d'actif peut ne pas présenter l'investissement optimal à un moment donné.

Les émetteurs sélectionnés relèveront indifféremment du secteur public ou du secteur privé de la zone Euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

=> Titres de créance et instruments du marché monétaire

Le portefeuille pourra être investi entre 0% et 40% de l'actif net dans des titres de créance et des instruments du marché monétaire, libellés en euro et dans la limite de 10% de l'actif net en toutes devises.

Les émetteurs sélectionnés relèveront indifféremment du secteur public ou du secteur privé de la zone Euro, et dans la limite de 10% de l'actif net, de toutes zones géographiques.

Le niveau d'utilisation généralement recherché, correspondant à l'utilisation habituelle envisagée par le gérant de titres de créance et instruments du marché monétaire, est de 10% de l'actif net.

Il est rappelé qu'une allocation cible constitue un objectif, et non un ratio impératif, qui peut ne pas être respecté en raison de conjonctures particulières laissant penser aux gérants qu'une classe d'actif peut ne pas présenter l'investissement optimal à un moment donné.

La typologie des titres de créance et du marché monétaire utilisés sera notamment la suivante :

- obligations à taux fixe,
- obligations à taux variable,
- obligations indexées sur l'inflation,
- obligations callables,
- obligations puttables,
- obligations souveraines,
- obligations high yield,
- titres de créance négociables,
- EMTN non structurés,
- titres participatifs,
- titres subordonnés,
- bons du trésor.

Les titres sélectionnés relèveront de toutes les notations. La SICAV pourra investir dans la limite de 40% de son actif net dans des titres de créance spéculatifs (high yield) (notation inférieure à BBB- référence Standard & Poor's ou équivalent).

Il est précisé que chaque émetteur sélectionné fait l'objet d'une analyse par la société de gestion, analyse qui peut diverger de celle de l'agence de notation. Pour la détermination de la notation de l'émission, la société de gestion peut se fonder à la fois sur ses propres analyses du risque de crédit et sur les notations des agences de notation, sans s'appuyer mécaniquement ni exclusivement sur ces dernières.

En cas de dégradation de la notation, les titres pourront être cédés sans que cela soit une obligation, ces cessions étant le cas échéant effectuées immédiatement ou dans un délai permettant la réalisation de ces opérations dans l'intérêt des actionnaires et dans les meilleures conditions possibles en fonction des opportunités de marché.

=> Actions et parts d'OPC

La SICAV pourra investir jusqu'à 10% de l'actif net en parts ou actions d'OPC suivants :

	Investissement autorisé au niveau de l'OPC
OPCVM de droit français ou étranger	10%
FIA de droit français*	10%
FIA européens ou fonds d'investissement étrangers*	10%
Fonds d'investissement étrangers	N/A

* répondant aux conditions de l'article R. 214-13 du Code monétaire et financier.

Le portefeuille ne pourra pas investir dans des fonds de fonds et des fonds nourriciers.

La SICAV pourra détenir des OPC gérés par la société de gestion ou des sociétés de gestion liées.

Les instruments dérivés

Dans le but de réaliser l'objectif de gestion du fonds, la SICAV est susceptible d'utiliser des instruments dérivés dans les conditions définies ci-après

- Nature des marchés d'intervention :
 - Réglementés
 - Organisés
 - De gré à gré
- Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :
 - Action
 - Change
- Nature des interventions :
 - Couverture
 - Exposition
- Nature des instruments utilisés :
 - Futures
 - Options
 - Swaps
 - Change à terme
- Stratégie d'utilisation des dérivés pour atteindre l'objectif de gestion :
 - Couverture générale du portefeuille, de certains risques, titres...
 - Augmentation de l'exposition au marché

Les instruments intégrant des dérivés

La SICAV pourra détenir les instruments intégrant des dérivés suivants :

- Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :
 - Action
 - Change
 - Crédit
- Nature des interventions :
 - Couverture
 - Exposition
- Nature des instruments utilisés :
 - Obligations convertibles
 - Obligations échangeables
 - Obligations remboursables en actions
 - EMTN Structurés
 - Droits et warrants
 - Obligations callables
 - Obligations puttables
- Stratégie d'utilisation des dérivés intégrés pour atteindre l'objectif de gestion :

De manière générale, le recours aux instruments intégrant des dérivés permet d'exposer le portefeuille :

- au marché des actions et des devises,
- au marché des taux, notamment aux fins d'ajuster la sensibilité du portefeuille, dans le respect des limites précisées par ailleurs,
- ainsi que de couvrir le portefeuille des risques sur les actions, les taux ou les devises, ou d'intervenir rapidement, notamment en cas de mouvements de flux importants liés aux souscriptions rachats et/ou à d'éventuelles fluctuations subites des marchés.

Les dépôts

La SICAV ne fera pas de dépôts mais pourra détenir des liquidités dans la limite de 10% de l'actif net, pour les besoins liés à la gestion des flux de trésorerie.

Les emprunts d'espèces

La SICAV pourra avoir recours à des emprunts d'espèces (emprunts et découverts bancaires) dans la limite de 10% de l'actif net. Ces emprunts seront effectués dans le but d'optimiser la gestion de trésorerie et de gérer les modalités de paiement différé des mouvements d'actif et de passif.

Les acquisitions et cessions temporaires de titres

Aucune opération d'acquisition ou de cession temporaire de titres ne sera effectuée.

Effet de levier maximum

Le niveau d'exposition consolidé de la SICAV, calculé selon la méthode de l'engagement intégrant l'exposition par l'intermédiaire de titres vifs, de parts ou d'actions d'OPC et d'instruments dérivés pourra représenter jusqu'à 300 % de l'actif net (levier brut) et jusqu'à 200% de l'actif net (levier net).

Contreparties utilisées

Ces opérations sont traitées avec de grandes contreparties françaises ou internationales, telles que des établissements de crédit ou des banques sélectionnées par la société de gestion conformément à sa politique de sélection et d'évaluation des contreparties disponible sur le site internet : www.ofi-invest-am.com.

Il est précisé que ces contreparties n'ont aucun pouvoir de décision discrétionnaire sur la composition ou la gestion du portefeuille d'investissement de la SICAV, sur l'actif sous-jacent des instruments financiers dérivés et/ou sur la composition de l'indice dans le cadre de swaps sur indice. De même, l'approbation des contreparties ne sera pas requise pour une quelconque transaction relative au portefeuille d'investissement de la SICAV.

Du fait de ces opérations réalisées avec ces contreparties, la SICAV supporte le risque de leur défaillance (insolvabilité, faillite...). Dans une telle situation, la valeur liquidative de la SICAV peut baisser (voir définition de ce risque dans la partie « Profil de risque » ci-dessous).

Ces opérations font l'objet de garanties en l'espèces.

Garanties financières

Dans le cadre de ces opérations, la SICAV peut recevoir / verser des garanties financières en espèces (appelé collatéral). Le niveau requis de ces de garanties est de 100%.

Le collatéral espèces reçu peut être réinvesti, dans les conditions fixées par la réglementation, en dépôts ou en OPC Monétaire court terme à valeur liquidative variable.

Les garanties reçues par l'OPCVM seront conservées chez le dépositaire.

Profil de risque : Votre argent sera investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés .

Au travers des investissements de la SICAV, les risques pour l'actionnaire sont les suivants :

Risques principaux**Risque de perte en capital**

La SICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué ou que la performance diverge de l'indicateur de référence.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion discrétionnaire et la performance de le fonds repose sur l'anticipation de l'évolution de différents marchés. Il existe un risque que le fonds ne soit pas investie à tout moment sur les valeurs et les marchés les plus performants.

Risque de liquidité

La SICAV est susceptible d'investir sur des titres peu liquides du fait de l'émetteur, du fait du marché sur lequel ils peuvent être négociés ou du fait de conditions particulières de cession. En cas de rachat important des actions de la SICAV, le gérant pourrait se trouver contraint de céder ces actifs aux conditions du moment, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque actions

Si les actions ou les indices auxquels le portefeuille de la SICAV est exposé baissent, la valeur liquidative baissera. En raison des mouvements rapides et irréguliers des marchés actions, à la hausse comme à la baisse, la SICAV pourra réaliser une performance éloignée de la performance moyenne qui pourrait être constatée sur une période plus longue.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SICAV investira sur des valeurs de petites capitalisations cotées. Le cours ou l'évaluation de ces titres peut donner lieu à des écarts importants à la hausse comme à la baisse et leur cession peut requérir des délais.

Risque de taux

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou titres de créance baissera, ainsi que la valeur liquidative. Ce risque est mesuré par la sensibilité qui traduit la répercussion qu'une variation de 1% des taux d'intérêt peut avoir sur la valeur liquidative de l'OPC. A titre d'exemple, pour un OPC ayant une sensibilité de +2, une hausse de 1% des taux d'intérêt entraînera une baisse de 2% de la valeur liquidative de l'OPC.

Risque de crédit

La valeur liquidative de la SICAV baissera si celle-ci détient une obligation ou un titre de créance d'un émetteur dont la notation vient à se dégrader ou dont l'émetteur viendrait à ne plus pouvoir payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque de contrepartie

L'actionnaire est exposé à la défaillance d'une contrepartie ou à son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles dans le cadre d'une opération de gré à gré, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié à l'investissement dans des titres subordonnés

Il est rappelé qu'une dette est dite subordonnée lorsque son remboursement dépend du remboursement initial des autres créanciers (créanciers privilégiés, créanciers chirographaires). Ainsi, le créancier subordonné sera remboursé après les créanciers ordinaires, mais avant les actionnaires. Le taux d'intérêt de ce type de dette sera supérieur à celui des autres créances. En cas de déclenchement d'une ou plusieurs clause(s) prévue(s) dans la documentation d'émission desdits titres de créance subordonnés et plus généralement en cas d'évènement de crédit affectant l'émetteur concerné, il existe un risque de baisse de la valeur liquidative de l'OPCVM.

L'utilisation des obligations subordonnées expose notamment le fonds aux risques d'annulation ou de report de coupon (à la discrétion unique de l'émetteur), d'incertitude sur la date de remboursement.

Risque lié à l'utilisation des titres spéculatifs (haut rendement)

Le fonds peut détenir des titres spéculatifs (High Yield). Ces titres évalués « spéculatifs » selon l'analyse de l'équipe de gestion ou des agences de notation présentent un risque accru de défaillance, et sont susceptibles de subir des variations de valorisation plus marquées et/ou plus fréquentes, pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié aux produits dérivés

Dans la mesure où le fonds peut investir sur des instruments dérivés et intégrant des dérivés, la valeur liquidative du fonds peut donc être amenée à baisser de manière plus importante que les marchés sur lesquels le fonds est exposé.

Risque lié à l'utilisation d'obligations convertibles

L'attention des investisseurs est attirée sur l'utilisation indirecte d'obligations convertibles, instruments introduisant une exposition sur la volatilité des actions, de ce fait, la valeur liquidative du fonds pourra baisser en cas de hausse des taux d'intérêts, de détérioration du profil de risque de l'émetteur, de baisse des marchés actions ou de baisse de la valorisation des options de conversion.

Risque en matière de durabilité

La SICAV est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un évènement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Bien que la Société de gestion prenne en compte des critères ESG de façon générale dans les processus d'investissement, ceux-ci restent non-contraignants et n'ont pas pour objectif de réduire le risque en matière de durabilité.

Risques accessoires**Risque de change**

Etant donné que la SICAV peut investir dans des titres libellés dans des devises autres que l'euro, l'actionnaire pourra être exposé à une baisse de la valeur liquidative en cas de variation des taux de change.

Garantie ou protection : La SICAV ne fait l'objet d'aucune garantie ou protection.

Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type :

- Action A : Tous souscripteurs.

- Action B : Tous souscripteurs.

Cette SICAV s'adresse aux investisseurs qui souhaitent bénéficier des potentialités de sociétés cotées liées directement ou indirectement à l'immobilier ou détentrices d'un patrimoine substantiel et qui acceptent les risques inhérents aux actions de pays de la zone Euro et aux devises à titre accessoire.

Durée de placement recommandée : supérieure à cinq ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCVM dépend de la situation personnelle de chaque investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée de placement recommandée mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Il lui est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cet OPCVM.

Les actions de l'OPCVM n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées en vertu du U.S. Securities Act de 1933, ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain.

De ce fait, lesdites actions ne pourront être directement ou indirectement cédées, offertes/vendues sur l'ensemble du territoire des Etats-Unis d'Amérique ; elles ne pourront davantage l'être au profit de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après U.S. Person, tel que ce terme est défini par la réglementation américaine Regulation S dans le cadre de l'Act de 1933, telle qu'adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (Securities and Exchange Commission)), sauf si un enregistrement des actions était effectué ou si une exemption était applicable. Une telle opération ne pourra en tout état de cause intervenir qu'avec le consentement préalable et exprès de la société de gestion de l'OPCVM.

En outre, la SICAV n'est pas et ne sera pas enregistré en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940 ; en conséquence, toute revente ou cession d'actions aux Etats Unis d'Amérique ou à une U.S. Person peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit et préalable de la société de gestion de l'OPCVM.

Compte tenu des dispositions des règlements (UE) N° 833/2014 et N° 2022/398 la souscription des actions de cette SICAV est interdite à tout ressortissant russe ou biélorusse, à toute personne physique résidant en Russie ou en Biélorussie ou à toute personne morale, toute entité ou tout organisme établi en Russie ou en Biélorussie sauf aux ressortissants d'un État membre de l'Union européenne et aux personnes physiques titulaires d'un titre de séjour temporaire ou permanent dans un État membre de l'Union européenne.

Régime fiscal : Le régime décrit ci-dessous ne reprend que les principaux points de la fiscalité française applicable aux OPC. En cas de doute, l'actionnaire est invité à étudier sa situation fiscale avec un conseiller.

Un OPC, en raison de sa neutralité fiscale, n'est pas soumis à l'impôt sur les sociétés. La fiscalité est appréhendée au niveau de l'actionnaire.

Le régime fiscal applicable aux sommes distribuées par l'OPC ou aux plus et moins-values latentes ou réalisées par l'OPC dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur, de sa résidence fiscale et/ou de la juridiction d'investissement de l'OPC.

Certains revenus distribués par l'OPC à des non-résidents en France sont susceptibles de supporter dans cet Etat une retenue à la source.

Le régime fiscal peut être différent lorsque l'OPC est souscrit dans le cadre d'un contrat donnant droit à des avantages particuliers (contrat d'assurance, DSK, PEA...) et l'actionnaire est alors invité à se référer aux spécificités fiscales de ce contrat.

Pour plus de détails, le prospectus est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.

- *La valeur liquidative est disponible auprès de la société de gestion ou sur le site internet : www.ofi-invest-am.com.*
- *Les documents d'information (prospectus, rapport annuel, document semestriel) sont disponibles gratuitement en langue française à l'adresse suivante. Ils peuvent également être adressés par courrier dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite de l'investisseur auprès d'Abeille Asset Management - Service Juridique - 14, rue Roquépine - 75008 Paris. contact.juridique.am@ofi-invest.com*
- *Date d'agrément par l'AMF : 21 mai 1973..*
- *Date de création de la Sicav : 20 juin 1973.*

rapport de gestion du conseil d'administration

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément aux dispositions de la loi et de nos statuts, pour vous rendre compte de l'activité de notre Société au cours de l'exercice social et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 30 septembre 2022.

ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Depuis le deuxième semestre de l'année 2021, le contexte macroéconomique est marqué par des phénomènes de marché inédits. Après avoir disparu pendant des années, l'inflation est aujourd'hui plus que jamais de retour et demeure comme l'inquiétude principale des épargnants qui voient leur pouvoir d'achat s'éroder. La reprise de l'économie post Covid combiné à la crise énergétique provoquée par la guerre en Ukraine, a fait bondir violemment les chiffres d'inflation. En effet, les différents indices continuent de surprendre à la hausse. En Zone Euro, les prix à la consommation ont augmenté au mois de septembre de 10% sur un an, battant un nouveau record depuis la publication de l'indicateur en janvier 1997. De l'autre côté de l'Atlantique, la hausse des prix est elle aussi soutenue. L'inflation a dépassé les attentes en septembre aux Etats-Unis, avec une augmentation de 8,2% sur un an glissant.

L'inflation ne semble toujours pas maîtrisée à ce stade et la balance des risques reste orientée à la hausse sur cette fin d'année 2022. En conséquence, les Banques Centrales sont pressées d'agir, pour éviter que cette hausse des prix s'installe de manière durable. Ainsi, les durcissements monétaires se sont généralisés à travers le monde et l'exercice des différents banquiers centraux se complexifie. Ils ont réaffirmé, sur la fin de l'été, leur volonté de lutter coûte que coûte contre l'inflation et ont, par conséquent, accéléré la hausse des taux directeurs. L'année 2022 marque donc un tournant majeur dans les orientations des politiques monétaires mondiales : la Fed a procédé à une nouvelle hausse de ses taux directeurs en septembre, dont la fourchette se situe désormais entre 3% et 3,25%. De son côté, la BCE a elle aussi commencé à normaliser sa politique monétaire, avec plusieurs hausses sur l'été 2020 et devrait continuer son tour de vis monétaire dans les prochains mois. Le taux sur les dépôts bancaires à la BCE, qui est l'un des trois taux directeurs de référence, se situe actuellement à 0,75 %.

Pour finir, depuis plusieurs semaines, une rhétorique de récession s'est progressivement installée dans les différents discours économiques. En Zone Euro, l'activité devrait buter sur les problématiques d'approvisionnement en gaz cet hiver, la guerre en Ukraine ayant amené une disruption importante de l'accès à l'énergie. La question de l'indépendance énergétique est plus que jamais en centre des débats à l'approche de la période hivernale.

Cette période est bien particulière, les performances de nombreuses classes d'actifs étant orientées à la baisse et l'allocation jouant un rôle plutôt modeste dans le rendement des différents portefeuilles. Les marchés obligataires sont particulièrement touchés par le contexte actuel. On constate, sur le premier semestre de 2022, des moins-values inédites sur les différents segments de taux et de crédit. L'indice Bloomberg Global Aggregate, représentatif des obligations mondiales, cède plus de 20% sur 1 an glissant.

Dans le même temps, les actions continuent aussi de s'ajuster, confirmant la corrélation inhabituelle à la baisse des marchés actions et obligataires. Le CAC 40 perd 11,6% sur un an et l'indice représentant les actions mondiales, le MSCI World, perd lui plus de 21%.

LA POLITIQUE DE GESTION

Avec un recul proche de 40%, le secteur de l'immobilier coté affiche une des pires performances sectorielles de l'exercice écoulé. Les raisons à cette contreperformance sont multiples, mais sont toutes intimement liées au phénomène de hausse des taux intervenu au cours de l'exercice.

La crainte des marchés s'est dans un premier temps focalisé sur l'évolution à venir des valeurs d'actifs. Alors que l'ensemble des classes d'actifs affichaient des performances en recul en 2021-2022, l'immobilier n'échappait pas à la règle. L'évolution prévisible des taux de capitalisation à la hausse aura pour conséquence de faire baisser les valorisations, entraînant de facto des pressions à la baisse sur les valeurs d'ANR. En anticipation de ce phénomène, les marchés ont commencé à inclure des primes de risque de valorisation, en affichant des décotes sensibles par rapport aux derniers ANR publiés.

Par ailleurs, la forte hausse des tensions inflationnistes apparue post covid a fait naître un certain nombre d'interrogations sur certains pans du secteur. La capacité à repasser l'inflation aux clients finaux est traditionnellement un des avantages acquis du secteur immobilier. En revanche, en périodes de hausse de la vacance, cet avantage apparaît beaucoup plus aléatoire. Ainsi, le secteur des centres commerciaux, fortement impacté par la crise covid et la montée en puissance du commerce en ligne continue à susciter des interrogations quant à sa capacité à faire passer les indexations. L'interrogation est la même au demeurant pour le

secteur des bureaux situés en périphérie, pour lesquels les renégociations pourraient devenir plus difficile dans un futur proche. Enfin, les valorisations ont également été impactées par le poids des dettes au bilan. Le secteur immobilier est par construction un secteur endetté, qui tire un avantage de l'utilisation de l'effet de levier. Pendant de nombreuses années, les renégociations de dettes se sont faites à des taux plus faibles. L'inverse va maintenant se produire, même si les durations moyennes des dettes au bilan ont été sensiblement rallongées. Les frais financiers sont donc appelés à remonter, et devront être couverts par des hausses de loyers, ou des cessions d'actifs. L'élargissement des spreads de crédit de certains émetteurs est à cet égard assez illustratif de la vision plus prudente des marchés obligataires sur le marché immobilier.

Au cours de la période sous revue, nous avons renforcé notre exposition aux bureaux « prime » (Gecina), convaincus que les actifs QCA continueront à tirer leur épingle du jeu. Nous avons profité de la faiblesse de WDP pour constituer une ligne à bon compte, afin d'augmenter la sensibilité du portefeuille au secteur très prometteur de la logistique. Enfin, nous avons recherché des actifs défensifs de diversification, que ce soit au niveau de l'immobilier résidentiel allemand (Leg Immobilien) ou par l'intermédiaire du secteur des résidences pour étudiants (Xior Student Housing).

Sur la période, la performance de la SICAV a été de -32,06% pour la part A et -32,45% pour la part B contre -38,65% pour son indice de référence.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

Principaux mouvements dans le portefeuille au cours de l'exercice

Titres	Mouvements ("Devise de comptabilité")	
	Acquisitions	Cessions
OFI INVEST ISR MONETAIRE CT PART D	28 348 725,00	27 770 016,00
DEUTSCHE WOHNEN SE	0,00	17 703 961,00
ALSTRIA OFFICE REIT AG	-	9 381 528,00
LEG IMMOBILIEN SE	4 300 679,52	-
VONOVIA SE NAMEN AKT REIT	3 354 789,22	806 688,02
TAG IMMOBILIEN AG	3 910 148,93	0,00
AROUNDTOWN REIT	2 544 751,06	-
KLEPIERRE REITS	2 533 008,90	-
COFINIMMO SICAFI REIT	2 339 567,49	-
WARAHOUSES DE PAUW NV	1 729 220,44	-

Politique de vote

L'exercice du droit de vote pour les titres détenus dans les différents portefeuilles est effectué en toute indépendance dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts. Le gérant exerce au fur et à mesure les droits de vote aux conditions fixées par la « Politique de vote » en vigueur au sein de la société de gestion consultable sur le site internet via le lien : www.ofi-invest-am.com.

Le rapport sur l'exercice des droits de vote par la Société de Gestion est disponible sur son site internet.

Commissions de mouvement

Ces commissions sont attribuées à 100% aux conservateurs au titre de leurs prestations de suivi et d'enregistrement des instructions.

Description succincte de la procédure de sélection des intermédiaires

La société de gestion a recours au service d'Ofi Investment Solutions, étant précisé que jusqu'au 4 juillet 2022, ce service était assuré par Aviva Investors Global Services Limited. A ce titre, elle utilise la liste des intermédiaires qu'elle a elle-même sélectionnée en application de sa propre politique de sélection et d'exécution. Selon cette dernière, tous les intermédiaires sont choisis en fonction de leur solvabilité et doivent passer par un processus de sélection rigoureux basé sur des critères qualitatifs et quantitatifs. Une fois approuvées, les contreparties font l'objet d'un suivi et d'une analyse en continue de leur qualité d'exécution. Les facteurs clés pris en compte à cet égard sont : la couverture de marché ; la couverture des instruments; les protocoles de négociation ; les coûts de transaction ; l'efficacité et la fiabilité du traitement des opérations.

Pour plus d'informations, les porteurs peuvent se référer à la politique d'exécution et de sélection disponible sur le site : www.ofi-invest-am.com et dans le rapport annuel de la société de gestion.

Frais d'intermédiation

Conformément à l'article 321-122 du Règlement Général de l'AMF, le compte rendu relatif aux frais d'intermédiation est disponible sur notre site Internet à l'adresse : www.ofi-invest-am.com.

Risque global

La méthode de calcul du risque global de l'OPCVM sur les instruments financiers à terme est celle du calcul de l'engagement telle que définie par le Règlement général de l'AMF.

Résultats et affectation des sommes distribuablesAffectation des sommes distribuables de l'exercice

De l'examen des comptes, il ressort un résultat net de l'exercice clos fin septembre 2022 de 3 360 436,22 €.

A ce résultat, s'ajoutent ou se retranchent les éléments suivants :

- Régularisation des revenus de l'exercice	- 30 988,61 €
- Report à nouveau de l'exercice précédent	1 118,37 €
Compte tenu de ces éléments, le résultat à affecter s'élève à :	3 330 565,98 €

Par ailleurs, il est précisé que, en raison :

- de la capitalisation des plus-values nettes antérieures non distribuées et enregistrées au titre de l'exercice précédent pour un montant de : 6 890 710,19 €
- du montant de plus-values enregistrées sur l'exercice de : 7 377 705,42 €

Le montant total des plus-values distribuables au titre de l'exercice sous revue s'élève à : 14 268 415,61 €

L'Assemblée générale approuve l'affectation des sommes distribuables telle que proposée par le Conseil d'administration conformément à l'article 27 des Statuts « Affectation des sommes distribuables ».

Elle décide en conséquence :

- la distribution à titre de dividende, pour l'action A, de la somme de :	3 326 733,22 €
- la distribution à titre de la plus-value, pour l'action A, de la somme de :	1 062 755,10 €
- L'inscription au Compte Report à nouveau de l'exercice de la somme de :	1 514,82 €
- la capitalisation, pour l'action B, de la somme de :	1 317,94 €
- le report des plus-values distribuables au titre de l'exercice, pour l'action A, de la somme de :	13 192 258,03 €
- la capitalisation des plus-values distribuables au titre de l'exercice, pour l'action B, de la somme de :	13 382,48 €

Sur la base de cette répartition, le dividende net par action est donc arrêté à *8,88 €

* Incluant la plus-value de 2,15 €

Répartition des rémunérations allouées

Le Président informe les membres du Conseil qu'il a été décidé de ne pas verser de jetons de présence aux administrateurs au titre de l'exercice 2021 - 2022. Cette décision sera soumise au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée.

Modalités de fonctionnement de la SICAVConventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce

Le Président indique qu'aucune convention relevant des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice.

Conventions visées par l'article L. 225-39 du Code de commerce

Le Président communique aux membres du Conseil la liste et l'objet des conventions courantes et conclues à des conditions normales par la SICAV et

- ses dirigeants,
- les actionnaires de la SICAV disposant de plus de 10% des droits de vote dans celle-ci, ou avec une société contrôlant une société actionnaire disposant de plus de 10% des droits de vote,
- toutes entreprises avec lesquelles la SICAV a un dirigeant commun.

La convention relevant de l'article L.225-39 du code de commerce est la suivante :

- Délégation de gestion financière, administrative et comptable contractée avec Abeille Asset Management.

Revenus ouvrant droit à réfaction

Revenu éligible à la réfaction de 40% pour les personnes physiques* : O/S euros.

* Pour l'encaissement de la part éligible du dividende, les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, sont soumis à un prélèvement obligatoire non libératoire de 21%. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Cette part est alors éligible à l'abattement de 40% conformément à l'article 158-3 du Code Général des Impôts.

Autres informations

L'arrêt Aberdeen a autorisé la possibilité de réclamations auprès des autorités fiscales de différents pays.

En effet, dans plusieurs pays de l'Union Européenne, les dividendes payés par les sociétés ne sont pas imposés de façon similaire si les dividendes sont versés à des entités domestiques ou étrangères. Ainsi, lorsque les dividendes sont versés à une entité étrangère, ces dernières subissent parfois une retenue à la source entraînant une divergence de traitement fiscal portant atteinte à la libre circulation des capitaux, et donc contraire au droit de l'Union Européenne. Plusieurs décisions de la Cour de justice de l'Union Européenne et du Conseil d'Etat ayant été prises en faveur des résidents étrangers, la société de gestion prévoit de procéder à des demandes de remboursement de la retenue à la source payée sur les dividendes perçus de sociétés étrangères pour les OPC domiciliés en France lorsque les perspectives de remboursement des retenues à la source peuvent être estimées comme favorables aux fonds concernés. S'agissant de procédures de réclamations auprès des autorités fiscales concernées, le remboursement susceptible d'être obtenu in fine est incertain tant dans son montant en principal et le cas échéant en intérêts qu'en terme de délais.

Politique de rémunérationPartie qualitative

Abeille Asset Management s'est dotée d'une politique de rémunération applicable à l'ensemble des mandataires sociaux et du personnel d'AAM, définissant les conditions de détermination de la rémunération fixe et de la rémunération variable du personnel de la société. Cette politique de rémunération intègre également l'application d'un dispositif spécifique applicable à la rémunération variable des « personnels régulés » au titre de son activité de gestion d'OPC (FIA et OPCVM). Ce dispositif prévoit, notamment, d'une part, le versement différé et étalé sur trois exercices d'une fraction de la rémunération variable et, d'autre part, le versement sous forme d'actions ou de parts d'OPC gérés de 50% de la rémunération variable.

Ce dispositif est entré en vigueur au titre des rémunérations variables payées en 2016 au titre de l'exercice 2015 et a été agréé (dans le cadre de la mise en œuvre de la directive OPCVM 5) dans son intégralité par l'AMF le 6 avril 2017.

Pour les fonds UCITS, ce dispositif est entré en vigueur au titre des rémunérations variables payées en 2018 au titre de l'exercice 2017.

Par ailleurs, Abeille Asset Management est dotée d'un Comité des rémunérations chargé de l'application et du suivi de cette politique. Pour plus d'informations, la politique de rémunération est disponible sur demande auprès de la société de gestion, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : www.ofi-invest-am.com

Partie quantitative

Au titre de l'exercice 2021, le montant des sommes versées par Abeille Asset Management à ses collaborateurs au titre de leur rémunération fixe s'élevait à 13 726 616 euros, hors charges patronales.

Le montant global de rémunération variable alloué au titre de l'exercice 2021 à l'ensemble des 157 salariés d'Abeille Asset Management (et payable postérieurement à la clôture de cet exercice aux conditions et modalités fixées par la Politique de Rémunération) s'élevait à 4 509 000 euros, hors charges patronales.

Le montant de rémunération variable alloué au titre de ce même exercice à des salariés entrant dans le cadre du dispositif de rémunération variable, mis en place en application de la directive 2014/91/UE (Directive OPCVM V), et de la directive 2011/61/UE (Directive AIFM), et soumis à différé partiel, s'élevait à 250 000 euros hors charges patronales, et concernait 1 salarié.

Effets de levier

Levier brut : 94%.

Levier net : 100%.

Opérations de financement sur titres en application du Règlement SFTR

La SICAV n'a pas eu recours à des opérations de financement sur titres au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2022.

Techniques de gestion efficace du portefeuille et instruments financiers dérivés

La SICAV n'a pas eu recours à ce type d'opération au cours de l'exercice clos à fin septembre 2022.

SFDR**Information relative à la Transparence de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales et des investissements durables dans les rapports périodiques pour les fonds catégorisés « Article 6 » au regard du Règlement SFDR**

OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO n'a promu aucun investissement durable au cours de l'exercice écoulé : ni objectif d'investissement durable, ni caractéristiques environnementales ou sociales ou de gouvernance. Sa stratégie de gestion est uniquement liée à sa performance financière.

Nous rappelons qu'OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »). Par ailleurs, la stratégie mise en œuvre dans ce FCP ne prend pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR).

Changements intervenus :

29/11/2021 : Mise à jour dénomination sociale + frais courants

01/01/2022 : Mise à jour règlementaire Taxonomie

11/02/2022 : Mise à jour Annuelle + Changement nom du représentant du CAC

04/04/2022 : Correction frais courants 2021

17/05/2022 : Russes + Mise à jour site web + frais

03/10/2022 : Changement de dénomination de la Sicav

Changement à intervenir :

Dans le cadre du projet de réorganisation du groupe Aéma ayant pour le but le rapprochement des entités de gestion d'actifs au sein d'un pôle unique, la branche d'activité de gestion de portefeuille classique d'ABEILLE ASSET MANAGEMENT serait apportée à la société OFI AM, étant précisé que l'opération ne sera définitive que le 31 décembre 2022 et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives.

En conséquence de cette opération, à compter du 1er janvier 2023, et sous réserve de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, la gestion de la SICAV serait déléguée à OFI ASSET MANAGEMENT, société anonyme, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 384 940 342 et ayant son siège social situé au 20-22 rue Vernier, 75017 Paris, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 92-12, étant précisé que cette société de gestion changerait de dénomination pour devenir « OFI INVEST ASSET MANAGEMENT » à compter du 1er janvier 2023.

rapport sur le gouvernement d'entreprise

Liste des mandats et des fonctions exercées par les mandataires sociaux

Monsieur Frédéric TASSIN

- Président directeur général et administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS BRITANNIA
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST CONVERTIBLES MONDE
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST VALEURS FRANCAISES

Monsieur André PETIT

- Représentant permanent d'ABEILLE VIE, administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
- Président directeur général et administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS BRITANNIA
- Représentant permanent d'ABEILLE IARD & SANTE, administrateur de la SICAV OFI INVEST RENDEMENT EUROPE
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST DEVELOPPEMENT
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST PATRIMOINE
- Représentant permanent d'ABEILLE VIE, administrateur de la SICAV OFI INVEST DIVERSIFIE
- Représentant permanent d'ABEILLE VIE, administrateur de la SICAV OFI INVEST OBLIREA EURO
- Représentant permanent d'ABEILLE ASSURANCES, administrateur de la SICAV OFI INVEST EUROPE
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST VALEURS FRANCAISES
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST OBLIG INTERNATIONAL

Monsieur Giorgio GIORDANI

- Représentant permanent d'ABEILLE ASSURANCES dans la SICAV OFI INVEST PATRIMOINE
- Représentant permanent d'ABEILLE ASSURANCES dans la SICAV OFI INVEST DIVERSIFIE
- Représentant permanent d'ABEILLE IARD & SANTE, administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO

Monsieur Baptiste BUISSON

- Administrateur de la SICAV OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO
- Administrateur de la SICAV AFER AVENIR SENIOR
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST OBLIG INTERNATIONAL
- Administrateur de la SICAV OFI INVEST OBLIREA EURO

Conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et d'autre part, une autre société dont la première possède

directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Aucune convention n'a été conclue au cours des exercices antérieurs dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires en cas d'augmentation de capital en application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce.

Sans objet pour les SICAV.

Modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L.225-51-1 du Code de Commerce.

Le Conseil d'administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels



ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

Tél. : +33 (0) 1 46 93 60 00
www.ey.com/fr

Ofi Invest Actions Immo Euro (Anciennement Aviva Valeurs Immobilières)

Exercice clos le 30 septembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la SICAV Ofi Invest Actions Immo Euro,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif Ofi Invest Actions Immo Euro constitué sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 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 SICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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

S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Société de Commissaires aux Comptes

Siège social : 1-2, place des Saisons - 92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1



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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille et sur la présentation d'ensemble des comptes au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

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.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

■ Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la SICAV 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 SICAV ou de cesser son activité.

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



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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 SICAV 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.

Paris-La Défense, le 13 janvier 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Koestner', written over a light grey rectangular background.

David Koestner

rapport spécial du commissaire aux comptes



ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

Tél. : +33 (0) 1 46 93 60 00
www.ey.com/fr

Ofi Invest Actions Immo Euro (Anciennement Aviva Valeurs Immobilières)

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2022

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la SICAV Ofi Invest Actions Immo Euro,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Société de Commissaires aux Comptes

Siège social : 1-2, place des Saisons - 92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1



Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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.

Paris-La Défense, le 13 janvier 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Koestner', written over a horizontal line.

David Koestner

comptes
annuels

BILANactif

	30.09.2022	30.09.2021
Devise	EUR	EUR
Immobilisations nettes	-	-
Dépôts	-	-
Instruments financiers	107 638 050,57	169 677 651,26
• ACTIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	102 487 224,37	165 077 662,73
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
• OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
• TITRES DE CRÉANCES		
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé		
<i>Titres de créances négociables</i>	-	-
<i>Autres titres de créances</i>	-	-
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
• ORGANISMES DE PLACEMENTS COLLECTIFS		
OPCVM et Fonds d'Investissement à Vocation Générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	5 150 826,20	4 599 988,53
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays États membres de l'Union européenne	-	-
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres États membres de l'union européenne et organismes de titrisations cotés	-	-
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres États membres de l'union européenne et organismes de titrisations non cotés	-	-
Autres organismes non européens	-	-
• OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES		
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	-	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés	-	-
Titres financiers empruntés	-	-
Titres financiers donnés en pension	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
• CONTRATS FINANCIERS		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Autres opérations	-	-
• AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Créances	75 294,45	55 453,34
Opérations de change à terme de devises	-	-
Autres	75 294,45	55 453,34
Comptes financiers	1 469 732,06	-
Liquidités	1 469 732,06	-
Autres actifs	-	-
Total de l'actif	109 183 077,08	169 733 104,60

BILAN passif

	30.09.2022	30.09.2021
Devise	EUR	EUR
Capitaux propres		
• Capital	91 474 050,64	159 626 896,17
• Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	6 890 710,19	9 462 999,45
• Report à nouveau	1 118,37	3 249,10
• Plus et moins-values nettes de l'exercice	7 377 705,42	-2 299 267,28
• Résultat de l'exercice	3 329 447,61	2 762 355,56
Total des capitaux propres <i>(montant représentatif de l'actif net)</i>	109 073 032,23	169 556 233,00
Instruments financiers	-	-
• OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
• OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES FINANCIERS		
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension	-	-
Dettes représentatives de titres financiers empruntés	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
• CONTRATS FINANCIERS		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Autres opérations	-	-
Dettes	110 044,85	168 853,50
Opérations de change à terme de devises	-	-
Autres	110 044,85	168 853,50
Comptes financiers	-	8 018,10
Concours bancaires courants	-	8 018,10
Emprunts	-	-
Total du passif	109 183 077,08	169 733 104,60

HORS-bilan

30.09.2022

30.09.2021

Devise	EUR	EUR
Opérations de couverture		
• Engagements sur marchés réglementés ou assimilés		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
• Engagements de gré à gré		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
• Autres engagements		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
Autres opérations		
• Engagements sur marchés réglementés ou assimilés		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
• Engagements de gré à gré		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
• Autres engagements		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-

COMPTE de résultat

	30.09.2022	30.09.2021
Devise	EUR	EUR
Produits sur opérations financières		
• Produits sur dépôts et sur comptes financiers	278,13	8,81
• Produits sur actions et valeurs assimilées	5 096 787,24	4 873 825,70
• Produits sur obligations et valeurs assimilées	-	-
• Produits sur titres de créances	-	-
• Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
• Produits sur contrats financiers	-	-
• Autres produits financiers	-	-
Total (I)	5 097 065,37	4 873 834,51
Charges sur opérations financières		
• Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
• Charges sur contrats financiers	-	-
• Charges sur dettes financières	-2 571,56	-1 313,19
• Autres charges financières	-2 978,92	-1 210,22
Total (II)	-5 550,48	-2 523,41
Résultat sur opérations financières (I - II)	5 091 514,89	4 871 311,10
Autres produits (III)	-	-
Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV)	-1 731 078,67	-2 012 039,69
Résultat net de l'exercice (L.214-17-1) (I - II + III - IV)	3 360 436,22	2 859 271,41
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	-30 988,61	-96 915,85
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-	-
Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI) :	3 329 447,61	2 762 355,56

1 règles & méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01, modifié.

Règles d'évaluation des actifs

Les sources d'information retenues pour l'évaluation courante des instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont par ordre de priorité : IBOXX, BGN ou ICMA ou à défaut, toute autre source d'information publique. Les cours sont extraits en début de matinée du jour ouvré suivant la date de valorisation selon la méthodologie suivante :

Les instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

=> *Instruments financiers cotés*

Les instruments financiers cotés sont évalués au cours de clôture du jour ou au dernier cours connu lors de la récupération des cours en début de matinée le jour ouvré suivant (source : valorisation sur la base d'une hiérarchie de contributeurs donnée par la SGP). Toutefois, les instruments cotant sur des marchés en continu sont évalués au cours de compensation du jour. Les positions ouvertes sur marchés à terme sont évaluées sur la base des cours de compensation du jour (source : chambre de compensation).

Toutefois, les instruments qui ne font pas l'objet d'échanges réguliers et/ou pour des volumes significatifs pourront être évalués sur base de la moyenne des contributions (cours demandés) recueillies auprès des sources d'information spécifiées ci-dessus.

=> *OPC et fonds d'investissement non cotés*

Sur base de la dernière valeur liquidative fournie par les bases de données financières citées ci-dessus ou à défaut par tout moyen. Cependant, pour la valorisation des OPC dont la valorisation dépend de la société de gestion, la valeur liquidative retenue sera celle du jour de valorisation.

=> *Titres de créance négociables*

Les titres de créance négociables (TCN) dont la durée de vie résiduelle lors de leur acquisition est supérieure à trois mois sont évalués jusqu'à leur échéance au taux de marché, majoré, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre (source ou taux de marché utilisé : valorisateur sur la base de données de marché).

Les titres de créance négociables (TCN) dont la durée de vie résiduelle lors de leur acquisition est inférieure à trois mois sont évalués selon les principes de la méthode « simplificatrice », en linéarisant, sur la durée de vie restant à courir, la différence entre leur valeur d'acquisition et leur valeur de remboursement.

Les instruments financiers non négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Ces instruments sont évalués à leur valeur probable de négociation déterminée à partir d'éléments tels que : valeur d'expertise, transactions significatives, rentabilité, actif net, taux de marché et caractéristiques intrinsèques de l'émetteur ou tout élément prévisionnel.

Les contrats sont évalués selon les méthodes suivantes :

Les contrats sont évalués à leur valeur de marché compte tenu des conditions des contrats d'origine. Toutefois, les contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) dont la durée de vie lors de leur mise en place est inférieure à trois mois sont évalués selon les principes de la méthode « simplificatrice » consistant dans l'évaluation du différentiel d'intérêts sur la période courue.

Les dépôts, autres avoirs créances ou dettes sont évalués selon les méthodes suivantes :

La valeur des espèces détenues en compte, des créances en cours et des dépenses payées d'avance ou à payer est constituée par leur valeur nominale convertie, le cas échéant, dans la devise de comptabilisation au cours du jour de valorisation.

Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

Méthode de comptabilisation

Comptabilisation des frais de transaction :

Les frais de transaction sont comptabilisés suivant la méthode des frais exclus.

Comptabilisation des revenus des valeurs à revenus fixes :

Les coupons des produits à revenus fixes sont comptabilisés suivant la méthode des intérêts encaissés.

Méthode d'évaluation des engagements hors-bilan

Les opérations de hors-bilan sont évaluées à la valeur d'engagement.

La valeur d'engagement pour les contrats à terme fermes est égale au cours (en devise de l'OPCVM) multiplié par le nombre de contrats multiplié par le nominal.

La valeur d'engagement pour les opérations conditionnelles est égale au cours du titre sous-jacent (en devise de l'OPCVM) multiplié par le nombre de contrats multiplié par le delta multiplié par le nominal du sous-jacent.

La valeur d'engagement pour les contrats d'échange est égale au montant nominal du contrat (en devise de l'OPCVM).

Frais administratifs externes et frais de gestion financière

Ces frais recouvrent tous les frais facturés directement à l'OPCVM, à l'exception des frais de transaction. Les frais de transaction incluent les frais d'intermédiation (courtages, impôts de bourse, etc.) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue notamment par le dépositaire et la société de gestion.

Aux Frais administratifs externes et frais de gestion financière peuvent s'ajouter :

- des commissions de surperformance rémunérant la société de gestion dès lors que l'OPCVM a dépassé ses objectifs, qui sont donc facturées à l'OPCVM.
- des commissions de mouvement facturées à l'OPCVM.
- les coûts/frais opérationnels directs ou indirects découlant des techniques de gestion efficace de portefeuille.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPCVM, se reporter au document d'informations clés pour l'investisseur.

Frais facturés à l'OPCVM		Assiette	Taux barème
Frais de gestion financière et frais administratifs externes à la société de gestion	Action A	Actif net hors OPC	1,19% TTC maximum
	Action B		1,80% TTC maximum
Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion financière)	Action A	Actif net	Non significatif ⁽¹⁾
	Action B		
Commissions de mouvement	Action A	Prélèvement sur chaque transaction	de 2,40 à 36 euros TTC (selon le pays)
	Action B		
Commission de surperformance	Action A	Néant	Néant
	Action B		

(1) L'OPCVM pouvant être investi jusqu'à 10% en parts ou actions d'OPC, des frais indirects pourront être prélevés.

Ces frais sont inclus dans le pourcentage de frais courants prélevés sur un exercice, présenté dans le document d'information clé pour l'investisseur.

Des frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général AMF peuvent être facturés à la SICAV lorsque ces frais ne sont pas payés à partir des ressources propres de la société de gestion.

En application du décret n°2015-421 du 14 avril 2015, la contribution due à l'AMF au titre de la SICAV n'est pas prise en compte dans le plafonnement des frais de gestion financière et frais administratifs externes à la Société de Gestion tels que mentionnés ci-dessus ; ladite contribution est partie intégrante des frais courants de la SICAV.

Devise de comptabilité

Le Fonds a adopté l'euro comme devise de référence de la comptabilité.

Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

- Changements intervenus :

29/11/2021 : Mise à jour dénomination sociale + frais courants

01/01/2022 : Mise à jour règlementaire Taxonomie

11/02/2022 : Mise à jour Annuelle + Changement nom du représentant du CAC

04/04/2022 : Correction frais courants 2021

17/05/2022 : Russes + Mise à jour site web + frais

03/10/2022 : Changement de dénomination de la Sicav

Indication et justification des changements d'estimation et de modalités d'application

Néant.

Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

Indication des droits et conditions attachés à chaque catégorie d'actions

- Pour la classe d'actions A : capitalisation et/ou distribution.

- Pour la classe d'actions B : capitalisation.



2 évolutionactif net

Devise	30.09.2022	30.09.2021
	EUR	EUR
Actif net en début d'exercice	169 556 233,00	172 310 260,02
Souscriptions (y compris la commission de souscription acquise à l'Opc)	5 541 249,28	9 545 926,12
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'Opc)	-11 432 458,04	-43 332 228,90
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	8 405 178,46	6 697 861,18
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-756 800,27	-9 129 197,51
Plus-values réalisées sur contrats financiers	-	-
Moins-values réalisées sur contrats financiers	-	-
Frais de transaction	-11 828,01	-22 874,75
Différences de change	-	-
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers :	-62 865 837,61	34 289 044,58
- <i>Différence d'estimation exercice N</i>	-38 817 831,86	24 048 005,75
- <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	24 048 005,75	-10 241 038,83
Variations de la différence d'estimation des contrats financiers :	-	-
- <i>Différence d'estimation exercice N</i>	-	-
- <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-	-
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	-	-
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-2 723 140,80	-3 661 829,15
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	3 360 436,22	2 859 271,41
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	-	-
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net en fin d'exercice	109 073 032,23	169 556 233,00

3 compléments d'information

3.1. Instruments financiers : ventilation par nature juridique ou économique d'instrument

3.1.1. Ventilation du poste "Obligations et valeurs assimilées" par nature d'instrument

	Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé
Obligations indexées	-	-
Obligations convertibles	-	-
Obligations à taux fixe	-	-
Obligations à taux variable	-	-
Obligations zéro coupons	-	-
Titres participatifs	-	-
Autres instruments	-	-

3.1.2. Ventilation du poste "Titres de créances" par nature juridique ou économique d'instrument

	Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé
Bons du Trésor	-	-
Titres de créances à court terme (NEU CP) émis par des émetteurs non financiers	-	-
Titres de créances à court terme (NEU CP) émis par des émetteurs bancaires	-	-
Titres de créances à moyen terme NEU MTN	-	-
Autres instruments	-	-

3.1.3. Ventilation du poste "Opérations de cession sur instruments financiers" par nature d'instrument

	Titres reçus en pension cédés	Titres empruntés cédés	Titres acquis à réméré cédés	Ventes à découvert
Actions	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Autres instruments	-	-	-	-

3.1.4. Ventilation des rubriques de hors-bilan par type de marché (notamment taux, actions)

	Taux	Actions	Change	Autres
Opérations de couverture				
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	-	-	-	-
Engagements de gré à gré	-	-	-	-
Autres engagements	-	-	-	-
Autres opérations				
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	-	-	-	-
Engagements de gré à gré	-	-	-	-
Autres engagements	-	-	-	-

3.2. Ventilation par nature de taux des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

	Taux fixe	Taux variables	Taux révisable	Autres
Actif				
Dépôts	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	1 469 732,06
Passif				
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-
Hors-bilan				
Opérations de couverture	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-

3.3. Ventilation par maturité résiduelle des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

	0 - 3 mois	3 mois - 1 an	1 - 3 ans	3 - 5 ans	> 5 ans
Actif					
Dépôts	-	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-
Comptes financiers	1 469 732,06	-	-	-	-
Passif					
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-
Hors-bilan					
Opérations de couverture	-	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-	-

3.4. Ventilation par devise de cotation ou d'évaluation des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

Cette ventilation est donnée pour les principales devises de cotation ou d'évaluation, à l'exception de la devise de tenue de la comptabilité.

Par devise principale	-	-	-	Autres devises
Actif				
Dépôts	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
OPC	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-
Autres actifs	-	-	-	-
Passif				
Opé. de cession sur inst. financiers	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-
Hors-bilan				
Opérations de couverture	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-

3.5. Créances et Dettes : ventilation par nature

Détail des éléments constitutifs des postes "autres créances" et "autres dettes", notamment ventilation des opérations de change à terme par nature d'opération (achat/vente).

Créances		75 294,45
Opérations de change à terme de devises :		
Achats à terme de devises		-
Montant total négocié des Ventes à terme de devises		-
Autres Créances :		
Coupons à recevoir		75 294,45
-		-
-		-
-		-
-		-
Autres opérations		-
Dettes		110 044,85
Opérations de change à terme de devises :		
Ventes à terme de devises		-
Montant total négocié des Achats à terme de devises		-
Autres Dettes :		
Frais provisionnes		109 864,35
Débiteurs et créditeurs divers		180,50
-		-
-		-
-		-
Autres opérations		-

3.6. Capitaux propres

Catégorie d'action émise / rachetée pendant l'exercice :	Souscriptions		Rachats	
	Nombre d'actions	Montant	Nombre d'actions	Montant
Action A / FR0000095465	17 646	5 518 135,72	36 831	11 391 341,48
Action B / FR0013229895	223	23 113,56	414	41 116,56
Commission de souscription / rachat par catégorie d'action :		Montant		Montant
Action A / FR0000095465		-		-
Action B / FR0013229895		-		-
Rétrocessions par catégorie d'action :		Montant		Montant
Action A / FR0000095465		-		-
Action B / FR0013229895		-		-
Commissions acquises à l'Opc par catégorie d'action :		Montant		Montant
Action A / FR0000095465		-		-
Action B / FR0013229895		-		-

3.7. Frais de gestion

Frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes) en % de l'actif net moyen %

Catégorie d'action :	
Action A / FR0000095465	1,14
Action B / FR0013229895	1,73

Commission de surperformance (frais variables) : montant des frais de l'exercice **Montant**

Catégorie d'action :	
Action A / FR0000095465	-
Action B / FR0013229895	-
Rétrocession de frais de gestion :	
- Montant des frais rétrocédés à l'Opc	-
- Ventilation par Opc "cible" :	
- Opc 1	-
- Opc 2	-
- Opc 3	-
- Opc 4	-

3.8. Engagements reçus et donnés

3.8.1. Description des garanties reçues par l'Opc avec mention des garanties de capitalnéant

3.8.2. Description des autres engagements reçus et/ou donnésnéant

3.9. Autres informations

3.9.1. Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire :

- Instruments financiers reçus en pension (livrée) -

- Autres opérations temporaires -

3.9.2. Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie :

Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan :

- actions -

- obligations -

- titres de créances -

- autres instruments financiers -

Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine :

- actions -

- obligations -

- titres de créances -

- autres instruments financiers -

3.9.3. Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion (fonds) ou aux gestionnaires financiers (Sicav) et opc gérés par ces entités :

- opc 5 150 826,20

- autres instruments financiers -

3.10. Tableau d'affectation du résultat *(En devise de comptabilité de l'Opc)***Acomptes versés au titre de l'exercice**

Date	Catégorie d'action	Montant global	Montant unitaire	Crédit d'impôt totaux	Crédit d'impôt unitaire
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

	30.09.2022	30.09.2021
Affectation du résultat	EUR	EUR
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	1 118,37	3 249,10
Résultat	3 329 447,61	2 762 355,56
Total	3 329 565,98	2 765 604,66

Action A / FR0000095465	30.09.2022	30.09.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	3 326 733,22	2 762 624,62
Report à nouveau de l'exercice	1 514,82	1 161,67
Capitalisation	-	-
Total	3 328 248,04	2 763 786,29
Information relative aux actions ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions	494 314	513 499
Distribution unitaire	6,73	5,38
Crédits d'impôt attaché à la distribution du résultat	-	-

Action B / FR0013229895	30.09.2022	30.09.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Report à nouveau de l'exercice	-	-
Capitalisation	1 317,94	1 818,37
Total	1 317,94	1 818,37
Information relative aux actions ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions	-	-
Distribution unitaire	-	-
Crédits d'impôt attaché à la distribution du résultat	-	-

3.11. Tableau d'affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values nettes*(En devise de comptabilité de l'Opc)***Acomptes sur plus et moins-values nettes versés au titre de l'exercice**

Date	Montant global	Montant unitaire
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

	30.09.2022	30.09.2021
Affectation des plus et moins-values nettes	EUR	EUR
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	6 890 710,19	9 462 999,45
Plus et moins-values nettes de l'exercice	7 377 705,42	-2 299 267,28
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	-	-
Total	14 268 415,61	7 163 732,17

Action A / FR0000095465	30.09.2022	30.09.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	1 062 775,10	-
Plus et moins-values nettes non distribuées	13 192 258,03	7 166 087,76
Capitalisation	-	-
Total	14 255 033,13	7 166 087,76
Information relative aux actions ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions	494 314	-
Distribution unitaire	2,15	-

Action B / FR0013229895	30.09.2022	30.09.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Plus et moins-values nettes non distribuées	-	-
Capitalisation	13 382,48	-2 355,59
Total	13 382,48	-2 355,59
Information relative aux actions ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions	-	-
Distribution unitaire	-	-

3.12. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de la Sicav au cours des 5 derniers exercices

Date de création de la Sicav : 20 juin 1973.

Devise					
EUR	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	28.09.2018
Actif net	109 073 032,23	169 556 233,00	172 310 260,02	257 554 785,31	297 658 733,51

Action A / FR0000095465	Devise de l'action et de la valeur liquidative : EUR				
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	28.09.2018
Nombre d'actions en circulation	494 314	513 499	626 339	749 242	883 411
Valeur liquidative	220,44	329,86	274,84	343,58	336,77
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris acomptes)	2,15	-	-	-	-
Distribution unitaire (y compris acomptes)*	6,73	5,38	6,65	12,92	8,45
Crédit d'impôt unitaire transféré aux porteurs (personne physique) ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Capitalisation unitaire*	-	-	-	-	4,60

* Les montants de la distribution unitaire, de la capitalisation unitaire et des crédits d'impôt sont indiqués en devise de comptabilité de l'Opc. La capitalisation unitaire correspond à la somme du résultat et des plus et moins-values nettes sur le nombre de parts en circulation. Cette méthode de calcul est appliquée depuis le 1er janvier 2013.

⁽¹⁾ En application de l'Instruction Fiscale du 4 mars 1993 de la Direction Générale des Impôts, le crédit d'impôt unitaire est déterminé le jour du détachement du dividende par répartition du montant global des crédits d'impôt entre les actions en circulation à cette date.

Action B / FR0013229895	Devise de l'action et de la valeur liquidative : EUR				
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	28.09.2018
Nombre d'actions en circulation	1 411	1 602	1 889	1 218	1 424
Valeur liquidative	72,50	107,34	88,02	106,69	102,32
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire (y compris acomptes)*	-	-	-	-	-
Crédit d'impôt unitaire transféré aux porteurs (personne physique) ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Capitalisation unitaire*	10,41	-0,33	3,37	7,38	3,35

* Les montants de la distribution unitaire, de la capitalisation unitaire et des crédits d'impôt sont indiqués en devise de comptabilité de l'Opc. La capitalisation unitaire correspond à la somme du résultat et des plus et moins-values nettes sur le nombre de parts en circulation. Cette méthode de calcul est appliquée depuis le 1er janvier 2013.

⁽¹⁾ En application de l'Instruction Fiscale du 4 mars 1993 de la Direction Générale des Impôts, le crédit d'impôt unitaire est déterminé le jour du détachement du dividende par répartition du montant global des crédits d'impôt entre les actions en circulation à cette date.

inventaire au 30.09.2022

Code valeur	Libellé valeur	Statut Valeur	Quantité	Valeur boursière	Devise de cotation	% Actif net
<i>Valeurs mobilières</i>						
<i>Action</i>						
LU1250154413	ADLER GROUP SA	PROPRE	123 715,00	259 554,07	EUR	0,24
BE0003851681	AEDIFICA REIT	PROPRE	58 398,00	4 604 682,30	EUR	4,22
FR0000033219	ALTAREA REIT	PROPRE	23 344,00	2 978 694,40	EUR	2,73
FR0014005AL0	ANTIN INFRASTRUCTURE PARTNERS	PROPRE	16 228,00	346 954,64	EUR	0,32
FR0010481960	ARGAN RAIT	PROPRE	67 883,00	5 376 333,60	EUR	4,93
LU1673108939	AROUNDTOWN REIT	PROPRE	1 177 746,00	2 658 172,72	EUR	2,44
AT0000641352	CA IMMOBILIEN ANLAGEN REIT	PROPRE	120 993,00	3 678 187,20	EUR	3,37
FR0010828137	CARMILA ACT SAS REIT	PROPRE	138 646,00	1 907 768,96	EUR	1,75
FI4000369947	CITYCON OYJ	PROPRE	243 091,00	1 555 782,40	EUR	1,43
BE0003593044	COFINIMMO SICAFI REIT	PROPRE	45 562,00	3 863 657,60	EUR	3,54
FR0000064578	COVIVIO SA REIT	PROPRE	107 109,00	5 304 037,68	EUR	4,86
NL0015000K93	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV REIT	PROPRE	124 138,00	2 527 449,68	EUR	2,32
FR0010341032	FONCIERE INEA	PROPRE	80 143,00	3 205 720,00	EUR	2,94
FR0010040865	GECINA ACT	PROPRE	94 332,00	7 589 009,40	EUR	6,96
LU0775917882	GRAND CITY PROPERTIES S.A.	PROPRE	103 048,00	1 049 028,64	EUR	0,96
FR0004159473	HEXAOM SA	PROPRE	56 362,00	946 881,60	EUR	0,87
FR0000035081	ICADE REIT	PROPRE	80 617,00	3 079 569,40	EUR	2,82
FR0000033243	IMMOBILIERE DASSAULT SA	PROPRE	62 381,00	3 543 240,80	EUR	3,25
ES0139140174	INMOBILIARIA COLONIAL SA	PROPRE	741 290,00	3 659 007,44	EUR	3,35
DE000A2NBX80	INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	PROPRE	201 094,00	1 711 309,94	EUR	1,57
FR0004007813	KAUFMAN & BROAD	PROPRE	39 670,00	799 350,50	EUR	0,73
FR0000121964	KLEPIERRE REITS	PROPRE	429 469,00	7 687 495,10	EUR	7,05
FR0010386334	KORIAN SE	PROPRE	64 163,00	673 069,87	EUR	0,62
DE000LEG1110	LEG IMMOBILIEN SE	PROPRE	90 935,00	5 579 771,60	EUR	5,12
ES0105025003	MERLIN PROPERTIES REIT	PROPRE	636 173,00	5 028 947,57	EUR	4,61

OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO

Code valeur	Libellé valeur	Statut Valeur	Quantité	Valeur boursière	Devise de cotation	% Actif net
FR0010112524	NEXITY REIT	PROPRE	59 689,00	1 246 306,32	EUR	1,14
FR0011027135	PATRIMOINE ET COMMERCE REGROUP	PROPRE	72 803,00	1 172 128,30	EUR	1,07
FR0004016699	SMTPC	PROPRE	18 392,00	507 619,20	EUR	0,47
DE0008303504	TAG IMMOBILIEEN AG	PROPRE	198 522,00	1 630 858,23	EUR	1,50
FR0013326246	UNIBAIL RODAMCO SE REITS	PROPRE	69 653,00	2 987 068,91	EUR	2,74
BE0003878957	VGP SA	PROPRE	20 277,00	1 985 118,30	EUR	1,82
DE000A1ML7J1	VONOVIA SE NAMEN AKT REIT	PROPRE	416 756,00	9 256 150,76	EUR	8,49
BE0974349814	WARAHOUSES DE PAUW NV	PROPRE	45 602,00	1 145 522,24	EUR	1,05
BE0974288202	XIOR STUDENT HOUSING NV REIT	PROPRE	92 250,00	2 942 775,00	EUR	2,70
Total Action				102 487 224,37		93,96
O.P.C.V.M.						
FR0010510479	OFI INVEST ISR MONÉTAIRE CT PART D	PROPRE	530,00	5 150 826,20	EUR	4,72
Total O.P.C.V.M.				5 150 826,20		4,72
Total Valeurs mobilières				107 638 050,57		98,68
Liquidités						
AUTRES						
	PROV COM MVTS EUR	PROPRE	-180,50	-180,50	EUR	-0,00
Total AUTRES				-180,50		-0,00
BANQUE OU ATTENTE						
	BANQUE EUR SGP	PROPRE	1 469 732,06	1 469 732,06	EUR	1,35
Total BANQUE OU ATTENTE				1 469 732,06		1,35
FRAIS DE GESTION						
	PRCOMGESTFIN	PROPRE	-109 708,82	-109 708,82	EUR	-0,10
	PRCOMGESTFIN	PROPRE	-155,53	-155,53	EUR	-0,00
Total FRAIS DE GESTION				-109 864,35		-0,10
Total Liquidités				1 359 687,21		1,25
Coupons						
Action						
BE0974288202	XIOR STUDENT HO REIT	ACHLIG	92 250,00	75 294,45	EUR	0,07
Total Action				75 294,45		0,07
Total Coupons				75 294,45		0,07
Total OFI INVEST ACTIONS IMMO EURO				109 073 032,23		100,00

résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 27 janvier 2023

Première résolution

Approbation des comptes de l'exercice

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du Commissaire aux comptes approuve lesdits rapports et comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2022.

Deuxième résolution

Convention visée par l'article L.225-38 du code de commerce

L'Assemblée générale prend acte de ce qu'aucune convention visée par l'article L.225-38 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

Rémunérations allouées

L'Assemblée générale décide de ne pas allouer de rémunération au Conseil d'administration pour l'exercice 2021-2022.

Quatrième résolution

Affectation des sommes distribuables de l'exercice

De l'examen des comptes, il ressort un résultat net de l'exercice clos fin septembre 2022 de 3 360 436,22 €.

A ce résultat, s'ajoutent ou se retranchent les éléments suivants :

- Régularisation des revenus de l'exercice	-30 988,61 €
- Report à nouveau de l'exercice précédent	1 118,37 €
Compte tenu de ces éléments, le résultat à affecter s'élève à :	3 330 565,98 €

Par ailleurs, il est précisé que, en raison :

- de la capitalisation des plus-values nettes antérieures non distribuées et enregistrées au titre de l'exercice précédent pour un montant de : 6 890 710,19 €
- du montant de plus-values enregistrées sur l'exercice de : 7 377 705,42 €

Le montant total des plus-values distribuables au titre de l'exercice sous revue s'élève à : 14 268 415,61 €

L'Assemblée générale approuve l'affectation des sommes distribuables telle que proposée par le Conseil d'administration conformément à l'article 27 des Statuts « Affectation des sommes distribuables ».

Elle décide en conséquence :

- la distribution à titre de dividende, pour l'action A, de la somme de :	3 326 733,22 €
- la distribution à titre de la plus-value, pour l'action A, de la somme de :	1 062 755,10 €
- L'inscription au Compte Report à nouveau de l'exercice de la somme de :	1 514,82 €
- la capitalisation, pour l'action B, de la somme de :	1 317,94 €
- le report des plus-values distribuables au titre de l'exercice, pour l'action A, de la somme de :	13 192 258,03 €
- la capitalisation des plus-values distribuables au titre de l'exercice, pour l'action B, de la somme de :	13 382,48 €

Sur la base de cette répartition, le dividende net par action est donc arrêté à *8,88 €

* Incluant la plus-value de 2,15 €

Le dividende se décompose comme suit :

Revenus Actions éligibles à abattement avec acompte obligatoire :	8,88 €
dont :	
Revenus Actions France	0,07 €
Revenus Actions Etrangères avec convention	6,66 €
Revenus Obligations et autres Titres de Créance ouvrant droit à option de prélèvement	0,00 €
Autres revenus dont :	
au titre des plus-values	2,15 €

L'Assemblée Générale, constate qu'un acompte de 5,38 euros par action A, représentant l'intégralité du revenu distribué au titre de l'exercice clos, a été mis en paiement le 06 décembre 2022, sur décision du Conseil d'Administration réuni le 21 novembre 2022.

L'Assemblée générale donne expressément acte au Conseil d'Administration de ce que conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il lui a été rappelé que les dividendes versés au cours des trois derniers exercices sont les suivants :

En euros	Dividende net au titre du résultat net	Revenu éligible à l'abattement	Revenu non éligible à l'abattement
2018 - 2019	12,92	-	12,92
2019 - 2020	6,65	6,65	-
2020 - 2021	5,38	5,38	-

Cinquième résolution

Renouvellement du mandat d'un Administrateur

L'Assemblée Générale constatant que le mandat d'Administrateur de la société ABEILLE VIE, représentée par Monsieur André PETIT, vient à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une durée de six exercices qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos à fin septembre 2028.

Sixième résolution

Ratification du transfert de siège social

Conformément à l'article L.225-36 du Code de commerce, l'Assemblée générale ratifie le transfert de siège social de la SICAV du 14 rue Roquépine – 75008 PARIS au 22 rue Vernier – 75017 PARIS, décidé par le Conseil d'administration du 21 novembre 2022, et la modification subséquente de l'article 4 des Statuts.

Septième résolution

Pouvoirs

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des différents documents soumis à la présente assemblée et du procès-verbal de celle-ci pour l'accomplissement des formalités légales.