

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

# RAPPORT ANNUEL

Exercice 2021

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 MAI 2022



**OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR**

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable  
 au capital initial de 1 000 000 €  
 Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
 509 763 322 R.C.S. PARIS

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 MAI 2022**

1. PREAMBULE.....	3
2. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	4
3. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2021.....	4
4. POINT MARCHE IMMOBILIER .....	5
5. POINT MARCHE FINANCIER.....	14
6. PERFORMANCES DE L'OPCI.....	16
7. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT .....	19
8. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI .....	21
9. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI .....	23
10. GESTION DES ACTIFS .....	24
11. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION .....	30
12. INFORMATIONS REQUISES PAR LES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'ESG.....	36
13. ADMINISTRATION DE LE SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX .....	40
14. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES .....	44
15. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....	68
16. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	69
17. PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS .....	70

## PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire conformément aux dispositions légales et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels ainsi que le renouvellement de quatre administrateurs.

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

1. Lecture du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus aux administrateurs ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
5. Quitus à la Société de Gestion ;
6. Renouvellement du mandat de M. Philippe PINAULT en qualité d'administrateur ;
7. Renouvellement du mandat Mme Shirley EMBAREK en qualité d'administrateur ;
8. Renouvellement du mandat M. Nicolas DENOJEAN en qualité d'administrateur ;
9. Renouvellement du mandat de Mme Thu Huyen NGUYEN THI en qualité d'administrateur ;
10. Pouvoirs pour formalités.

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- le présent rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
- les rapports sur les comptes annuels et spécial du Commissaire aux Comptes ;
- le texte des résolutions soumises à votre approbation ;
- la liste des administrateurs.

## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**1**

### CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2021



## 2 POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

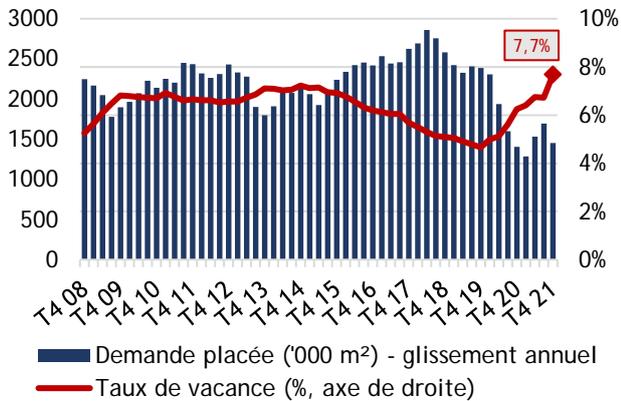
Fourchette de taux de rendements prime en France		T3 2021	T4 2021	Tendance
Bureaux Ile-de-France	Paris Centre-Ouest (QCA)	2,60% - 3,75%	2,60% - 3,75%	↔
	La Défense	4,25% - 6,00%	4,20% - 6,00%	↓
	Croissant Ouest	3,50% - 7,75%	3,25% - 7,75%	↓
	1ère Couronne	3,85% - 9,00%	3,85% - 9,00%	↔
	2ème Couronne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

Sources : AEW, CBRE, Knight Frank, ASPIM, MBE Conseil, BNPRE

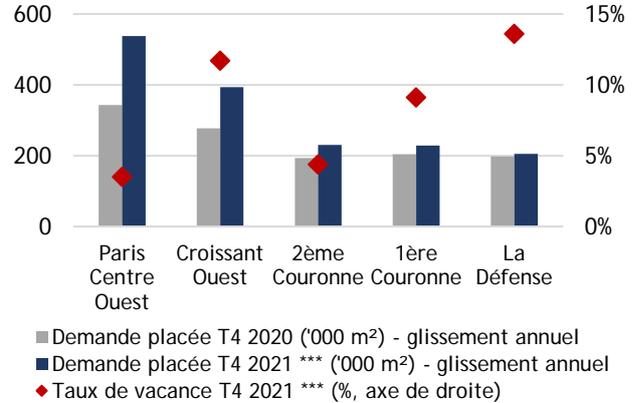
# MARCHÉ DE BUREAUX

## Ile-de-France

Île-de-France - Demande placée en bureaux ('000 m<sup>2</sup>) en glissement annuel & Taux de vacance (%)



Île-de-France - Demande placée en bureaux ('000 m<sup>2</sup>) en glissement annuel & Taux de vacance (%) \*\*\*

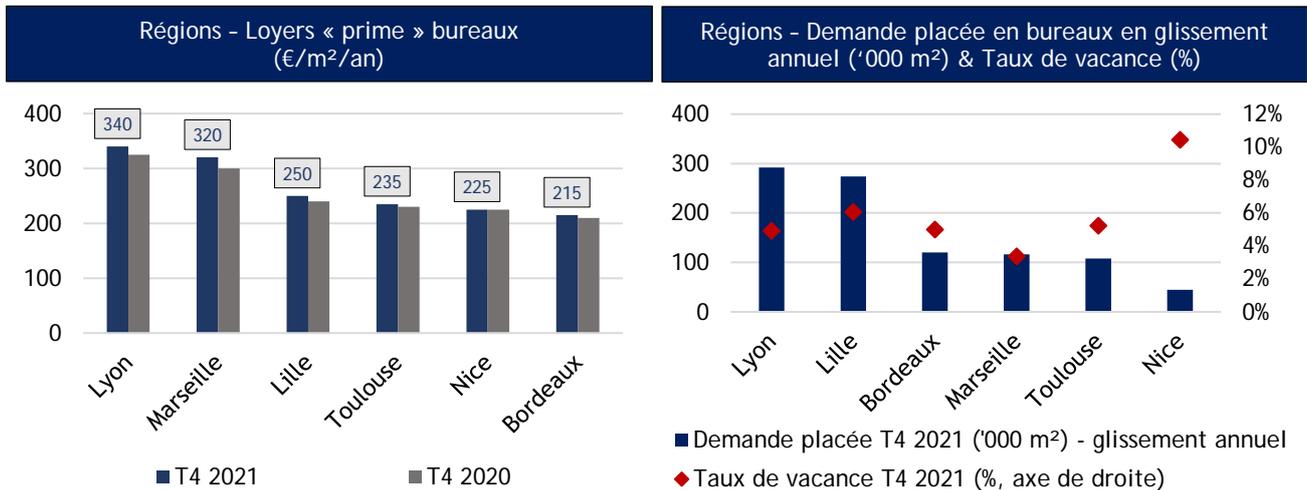


\*\*\* : Demande placée au T3 2021 en glissement annuel & Taux de vacance au T3 2021 pour la 1<sup>ère</sup> couronne ainsi que la 2<sup>ème</sup> couronne

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

- En conséquence, les loyers ont continué à augmenter en raison de la compression de l'offre à Paris. Ainsi, le loyer moyen prime parisien atteint 907 €/m<sup>2</sup>/an, le prime s'établissant à 930 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA Parisien. En périphérie, les évolutions sont à nuancer. Ainsi, au T4 2021, le loyer moyen prime à la Défense atteint 550€/m<sup>2</sup>/an et 510€/m<sup>2</sup>/an dans le Croissant Ouest témoignant de l'intérêt pour les utilisateurs extra-muros d'être positionnés sur les meilleurs immeubles dans les meilleures localisations, à l'instar de Neuilly. Sur la plupart des autres marchés, l'offre est abondante et en hausse, d'où une stabilisation voire une diminution des loyers.

## Régions

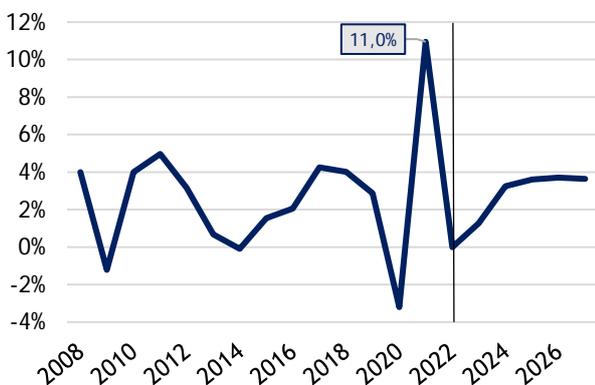


- A Nice, la demande placée a augmenté de 48,3% en glissement annuel au T4 2021 par rapport au T4 2020 à 45 000 m<sup>2</sup>.
- A Marseille, la demande placée a augmenté de 57,4% sur la même période à 116 369 m<sup>2</sup>.
- À Lyon, 291 965 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel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

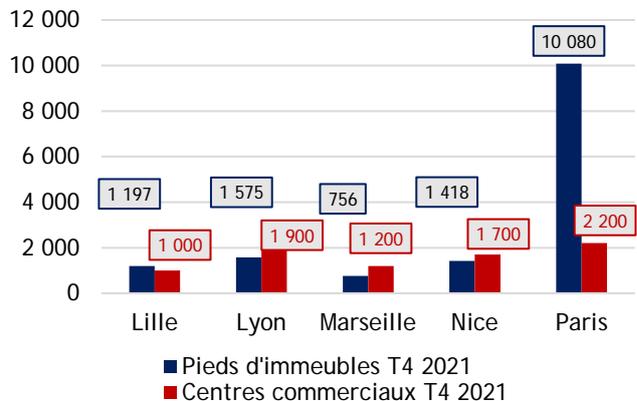
Sources : AEW, CBRE, Immostat, BNPRE

## MARCHÉ DES COMMERCES

France - Croissance annuelle des ventes du commerce de détail, en valeur (%)



Régions - Loyers « prime » commerces (€/m<sup>2</sup>/an)

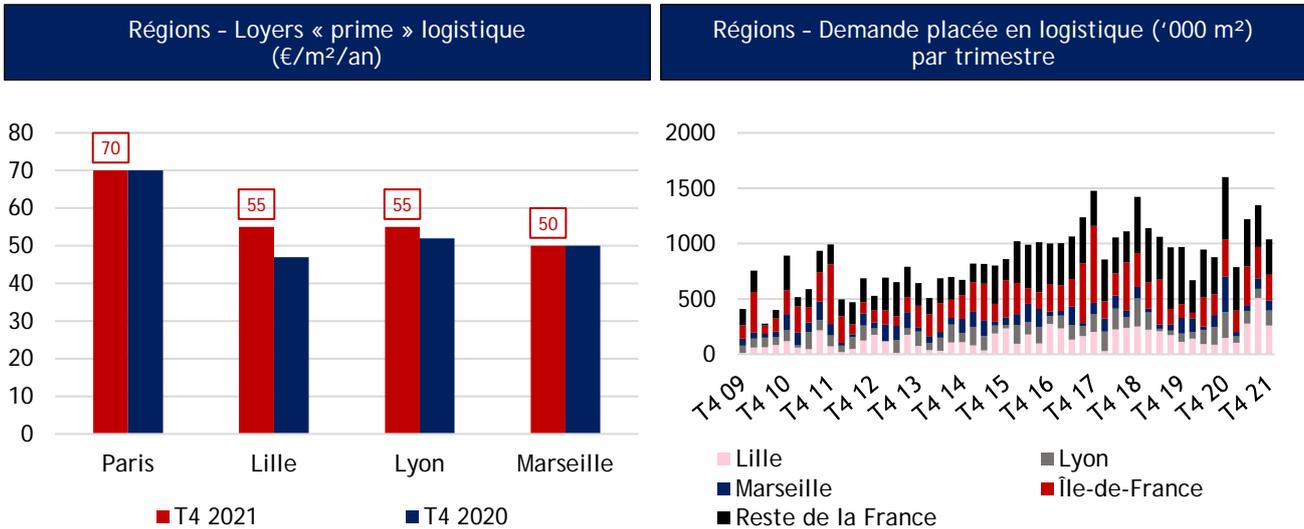


- Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise de Covid-19 qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail a repris à +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.
- Au T4 2021, les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble ont chuté par rapport au T4 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an mais sont restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.
- Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m<sup>2</sup>/an, 1 700€/m<sup>2</sup>/an et 1 200€/m<sup>2</sup>/an. A Paris et Lyon les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m<sup>2</sup>/an et 1 900€/m<sup>2</sup>/an.
- En décembre 2021, les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Sur l'ensemble de 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -8,7% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20,3% pour la chaussure, de -13,6% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14,4% pour la beauté santé et de -12,5% pour l'habillement. En raison, de la mise en place du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11,4% et +3,9%.
- En décembre, les ventes web des enseignes du commerce spécialisé sont en baisse par rapport à celles de décembre 2020 à -4,1%. Le secteur de l'habillement lui connaît une contraction en magasin (-8%) mais aussi sur le web (-6,6%). Sur l'ensemble de l'année 2021, les ventes web des enseignes continuent de croître (+14,8% par rapport à 2020) et retrouvent un niveau d'avant COVID.
- Le télétravail étant obligatoire à raison de 3 à 4 jours par semaine, la fréquentation des magasins et des restaurants a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et les grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que les gares sont en baisse de -30 et -40%.
- Au T4 2021, 1,1 milliard d'euros ont été investis en commerce. Le total investi sur le marché du commerce s'élève à 3 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2021. Cela représente une baisse de 33,5% par rapport à au niveau de 2020.
- Le commerce de périphérie se démarque avec 1,4 milliard d'euros investis en 2021. Ce montant est supérieur (+7,8%) de la moyenne des 5 dernières années.
- La part des fonds et des SCPI dans le marché de l'investissement est croissante. Elle est supérieure à la moyenne des dix dernières années avec 68% des montants investis (contre 47% en moyenne décennale).

- L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

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

## MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

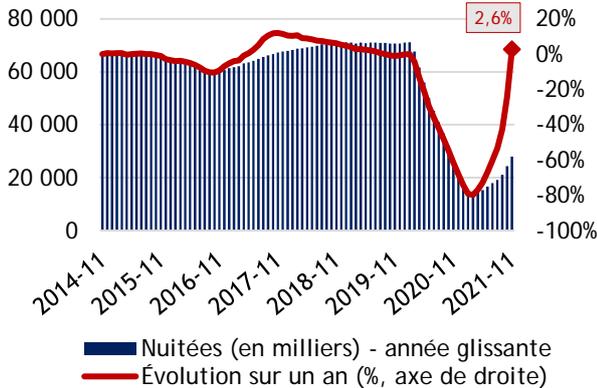


- La demande placée en logistique en France a dépassé 1 million de m<sup>2</sup> au 4T 2021, portant la volume annuel de transactions utilisateurs à près de 4,4 millions de m<sup>2</sup> en 2021 soit un niveau similaire à 2018 et en hausse de 7% par rapport à 2020.
- Sur l'année, Les Hauts-de-France,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

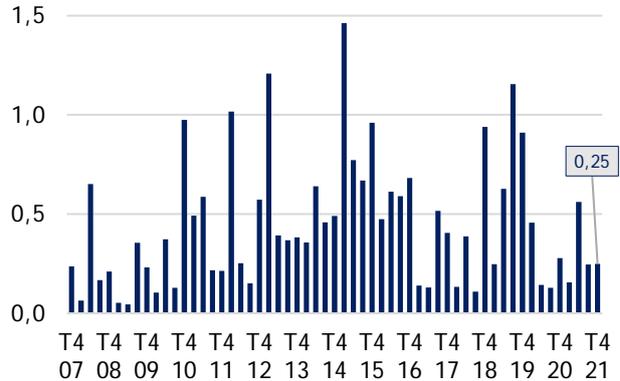
*Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie*

## MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

Île-de-France - Nuitées dans l'hôtellerie  
(en milliers)



France - Volumes investis par trimestre en hôtels  
(en milliards d'€)



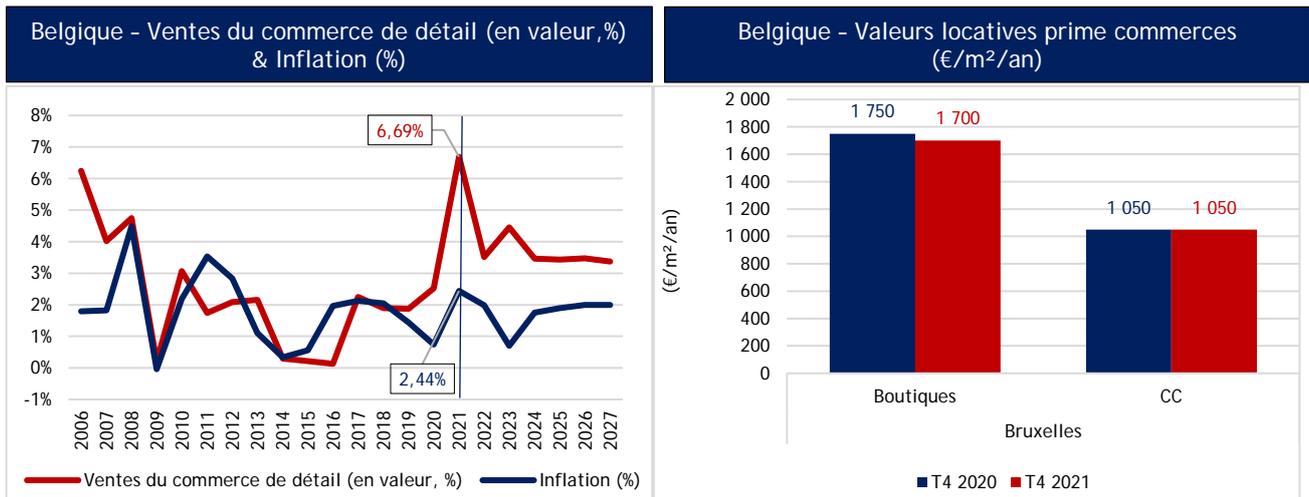
- Les hôteliers français se remettent doucement du choc de la pandémie de COVID-19. Les hôtels du littoral et de la campagne ont notamment réussi à redresser la barre grâce à une saison estivale plutôt réussie en 2021.
- Spécifiquement affaiblis par la crise, de grands groupes tels que *Accor* ou *Marriot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

a vu évoluer les taux d'occupation de Janvier 2022 de + 6 à + 10 points de pourcentages selon les régions.

- Le taux de rendement prime en hôtellerie s'est compressé de 15 pdb au T3 2021 à 4,25% par rapport au T3 2020.

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

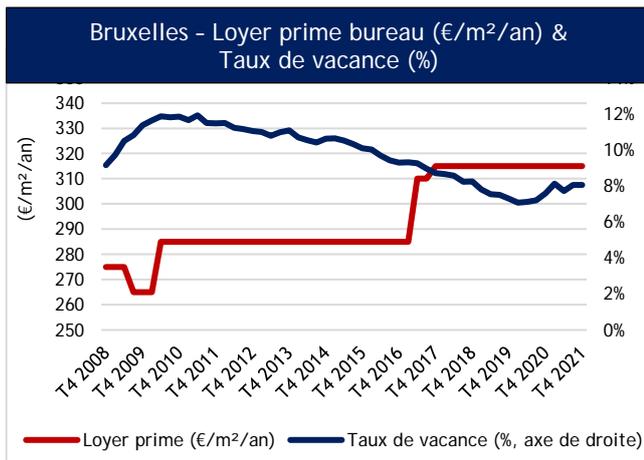
## MARCHÉ DES COMMERCES - Belgique



- Le PIB belge a connu une croissance positive de +6% au T4 2021. Ainsi, le PIB belge a augmenté de 6,24% en 2020 et devrait continuer de croître et atteindre 2,9% en 2022. Les prévisions dépendent fortement de la situation sanitaire.
- L'inflation a continué à augmenter sensiblement au T4 2021 à 5,17% après avoir augmenté à 2,62% au T3 2021, en raison de la hausse de prix non liés à l'énergie. En 2021, l'inflation devrait s'établir à 2,44% malgré la baisse des prix du gaz et de l'électricité. Elle sera prévue autour de 2% en 2022.
- Les ventes du commerce de détail devraient atteindre +6,69% pour l'année 2021 grâce aux mesures prises par le gouvernement pour préserver les emplois et les salaires
- Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeuble à Bruxelles ont diminué de 3% sur un an à 1 700€/m<sup>2</sup>/an. Les valeurs locatives prime des centres commerciaux se sont stabilisés au T4 2021 par rapport au T2 2020 à 1 050€/m<sup>2</sup>/an.
- Les taux de rendement prime pour les commerces de centre-ville à Bruxelles se sont stabilisés au T4 2021 par rapport au T4 2020 pour atteindre 4,25%. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se sont également stabilisés au T4 2021 sur un an à 5,00%.

*Sources : CBRE, Oxford Economics, AEW Recherche & Stratégie*

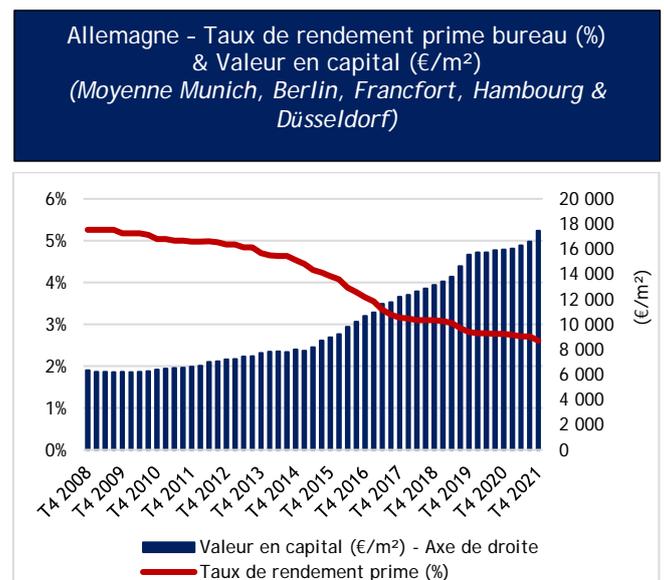
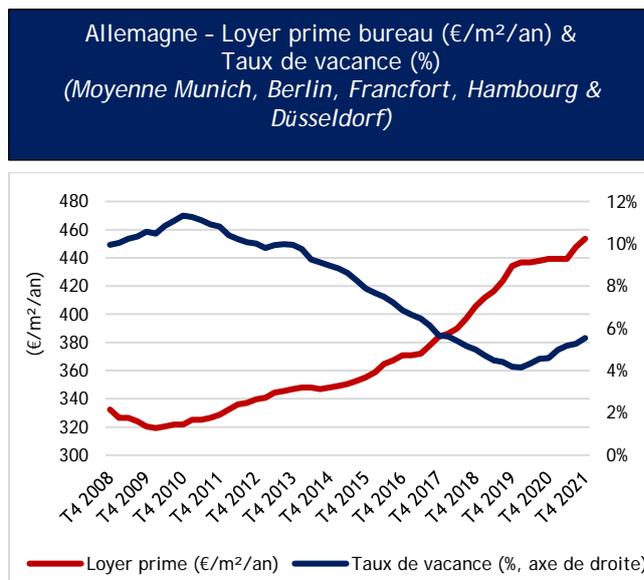
## MARCHÉ DES BUREAUX - Belgique



- La demande placée en bureaux a atteint 186 291 m<sup>2</sup> au T4 2021 à Bruxelles, soit 492 175 m<sup>2</sup> en 2021, un volume en augmentation de 81% par rapport à 2020 (272 221 m<sup>2</sup>).
- Les loyers prime se maintiennent à 315 €/m<sup>2</sup>/an au T4 2021 sur un an.
- Le taux de vacance dans le marché de bureaux bruxellois a légèrement augmenté au T4 2021 sur un an à 8.05%.
- Environ 596 millions d'euros ont été investis en bureaux en Belgique au T4 2021 soit un volume en baisse de 11% par rapport au T4 2020.
- Les taux de rendement prime à Bruxelles se sont compressés de 25 pdb, au T4 2021 par rapport au T4 2020, à 3,50%, un point bas historique.

Sources : CBRE, RCA, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ DES BUREAUX - Allemagne



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

Sources : CBRE, RCA, AEW Recherche & Stratégie

## 3 POINT MARCHES FINANCIERS

### 1. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

L'année fut mouvementée mais les vaccins ont permis un certain retour à la normale avec des économies proches de leurs niveaux d'avant pandémies. L'apparition des variants, Delta et Omicron, nous rappelle que le risque est toujours présent. Le secteur des foncières n'est que très peu impacté par les tensions des chaînes d'approvisionnement mondiales ni par les pressions inflationnistes.

L'année aura été marquée par les opérations M&A. La plus importante a été le rachat de Deutsche Wohnen par Vonovia. Nous trouvons que l'opération fait beaucoup de sens. Elle permettra au nouvel ensemble de conforter son leadership, le nouveau groupe sera d'une taille très significative et gèrera un portefeuille de plus de 500,000 appartements. De plus, la hausse des loyers pour ces prochaines années a été négociée avec les autorités locales, le risque politique semble donc affaibli.

La société suédoise Heimstaden Bostad (non listée) a déclaré être entrée au capital de Kojamo, résidentiel finlandais, à hauteur de 10%. Heimstaden avait acheté récemment une partie du portefeuille d'Akelius pour plus de 9bn€ (29 000 appartements en Allemagne, Suède et Danemark).

La société de bureaux allemande Alstria a reçu une offre de la part de Brookfield.

Dans ce contexte, les sociétés de Logistique (WDP +212%, Montea +16%), de Stockage (Shurgard +21%) et de Santé (Aedifica et Cofinimmo +7%) ont surperformé les sociétés de Résidentiel (Vonovia -1%, LEG Immobilien +1%, Kojamo +20%), de Bureaux (Gecina +6%, Covivio -1%, Colonial -2% Alstria +37%) et de Centres commerciaux (Unibail -3%, Klepierre +7%).

Le secteur des foncières cotées se traite en moyenne sur une décote de 20% sur le dernier ANR publié (17% de décote en historique), avec toutefois une dispersion importante entre sous-secteurs : les Centres commerciaux se traitent sur une décote de 48% et le Résidentiel sur une décote de 22%.

### 2. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE NON IMMOBILIER

#### ENVIRONNEMENT FINANCIER

Après une année 2020 de récession induite par la pandémie, 2021 a été marquée par la reprise de la croissance mondiale permise par la vaccination, les plans de relance et le maintien de politiques monétaires ultra accommodantes. La levée des incertitudes pesant sur l'activité a soutenu les marchés d'actions sur l'ensemble de l'exercice. En revanche, les inquiétudes liées à l'accélération de l'inflation et à un éventuel resserrement monétaire à moyen terme ont pesé sur les marchés obligataires.

Dès le début de l'année 2021, les perspectives de croissance économique se sont améliorées outre-Atlantique, sous l'effet du maintien d'une politique monétaire expansionniste par la Réserve Fédérale, de l'adoption de nouvelles mesures de relance massives permises par la « vague bleue » démocrate dans le sillage de l'élection du président Biden et d'une campagne de vaccination plus rapide qu'escompté initialement.

Les anticipations de réouverture des économies à plus ou moins brève échéance et d'un redémarrage de la croissance mondiale, tirée par la demande américaine, ont entraîné une hausse des cours des matières premières et de l'énergie et laissé entrevoir une montée du risque inflationniste.

Dans ces conditions, dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre, les taux de rendement obligataires souverains se sont tendus aux Etats-Unis et, dans une moindre mesure, en Europe, où les plans de relance et la campagne de vaccination apparaissaient moins ambitieux.

Contrairement aux marchés de taux, les marchés d'actions développés ont été bien orientés au 1<sup>er</sup> trimestre en intégrant les prévisions d'accélération de l'activité et la diminution du risque déflationniste.

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, face au déploiement accéléré de la campagne vaccinale et au rebond de l'activité, les investisseurs ont été confrontés dès le mois de mai à la résurgence des incertitudes sur l'inflation, en particulier aux Etats-Unis, et aux interrogations sur une possible inflexion des politiques monétaires ultra accommodantes mises en œuvre depuis le début de la pandémie. Les autorités monétaires ont cherché à rassurer sur le caractère transitoire de l'inflation observée et sur la nécessité de maintenir les mesures de soutien exceptionnel à l'économie, tandis que la diffusion rapide de nouveaux variants plus contagieux du coronavirus a inquiété.

Dans ce contexte, les bourses d'actions se sont à nouveau appréciées entre avril et juin, tandis que le recul des marchés de taux a été plus modéré qu'au 1<sup>er</sup> trimestre.

Dans le courant du 3<sup>ème</sup> trimestre, le redémarrage quasi-simultané des grandes économies a été caractérisé par une reprise de la demande et des tensions sur l'offre, en particulier en Chine. La hausse des prix à la consommation s'est accélérée en Europe pendant l'été et est restée supérieure à 5% en glissement annuel aux Etats-Unis. En septembre, la poursuite de l'envolée des cours du pétrole et le raffermissement du dollar ont ravivé les craintes inflationnistes et les anticipations d'évolution des politiques monétaires vers un biais plus restrictif.

Alors même que les communications de la BCE et de la Réserve Fédérale ont confirmé le maintien de politiques expansionnistes du fait de la persistance de nombreux facteurs de risque, un message beaucoup plus prudent de la Banque d'Angleterre sur l'inflation et sur l'éventuelle nécessité d'augmenter plus rapidement que prévu ses taux directeurs a semé le doute sur les intentions des grandes banques centrales. En Chine, les investisseurs, déjà préoccupés par l'interventionnisme des autorités de Pékin vis-à-vis de leurs grands groupes technologiques et par les signaux de modération de l'activité, ont également fait face à la montée du risque de crédit.

Entre juillet et septembre, la progression des marchés d'actions a marqué une pause. Les marchés de taux se sont également stabilisés au cours de cette période.

Au début du 4<sup>ème</sup> trimestre, alors que l'incertitude sur l'évolution des politiques monétaires continuait de peser sur les marchés obligataires, les annonces de résultats des sociétés pour le 3<sup>ème</sup> trimestre ont généralement surpris favorablement aux Etats-Unis et en Europe et ont soutenu les marchés d'actions.

De part et d'autre de l'Atlantique, les grandes banques centrales ont confirmé en décembre l'inflexion de leurs politiques dans un sens moins accommodant prenant acte du rebond de la demande et de l'accélération de l'inflation. La rapide propagation du variant Omicron, apparu fin novembre, plus transmissible que les précédents, a rappelé que la crise sanitaire n'était pas terminée et que la prudence s'imposait aussi bien aux autorités monétaires qu'aux états enclins à rétablir des mesures de restriction de l'activité. L'apparente efficacité des traitements existants a cependant rassuré les investisseurs.

Au cours du dernier trimestre, la plupart des marchés d'actions se sont repris tandis que les marchés obligataires se sont légèrement repliés.

Sur l'ensemble de l'exercice, les indices MSCI des grands marchés d'actions mondiaux exprimés en euro ont affiché les progressions suivantes : Europe +25,1% (dont zone euro +22,2% et Europe hors zone euro +28,3%) et Monde - émergents inclus - hors Europe +28% (dont Etats-Unis +36,1%, Japon +9,4% et Emergents +4,9%). L'appréciation de 7,6% du dollar face à l'euro a soutenu la performance en euro de la bourse américaine sur la période.

Sur les marchés de dettes souveraines à 10 ans, les taux de rendement ont sensiblement rebondi compte tenu de la reprise de la demande globale sous l'effet de la réouverture des économies et des plans de relance et du fait de la remontée de l'inflation. Au 31 décembre, le taux de rendement du T-Note américain s'est établi à 1,51% (+0,60% sur l'année). En zone euro, le Bund allemand a atteint -0,18% (+0,39%) et l'OAT française 0,20% (+0,54%). L'écart de rendement Italie-Allemagne s'est accru de 24 points, à 135 points de base. Au Royaume-Uni, le rendement du Gilt s'est élevé à 0,97% (+0,77%).

Au cours de l'année 2021, l'indice Bloomberg Euro Aggregate 3-5 ans a cédé 0,9% et l'indice FTSE MTS Eurozone Government Bond 3-5 ans s'est inscrit en baisse de 1,3%.

## 4 PERFORMANCES DE L'OPCI

### VARIATION DE L'ACTIF NET

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	variation en €
Actifs à caractère immobiliers	<b>367 107 043</b>	<b>372 392 402</b>	
Immeubles détenus en direct	111 315 000	112 230 000	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	131 689 873	123 398 377	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	61 712 252	68 508 553	
Autres actifs à caractère immobilier	62 389 917	68 255 472	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	<b>162 378 755</b>	<b>168 660 156</b>	
Trésorerie	<b>10 482 581</b>	<b>21 479 191</b>	
Dettes et créances	-1 052 216	-322 801	
Emprunt			
Disponibilités	11 534 797	21 801 992	
<b>Actif net total en EUR</b>	<b>539 968 379</b>	<b>562 531 749</b>	<b>22 563 370</b>

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

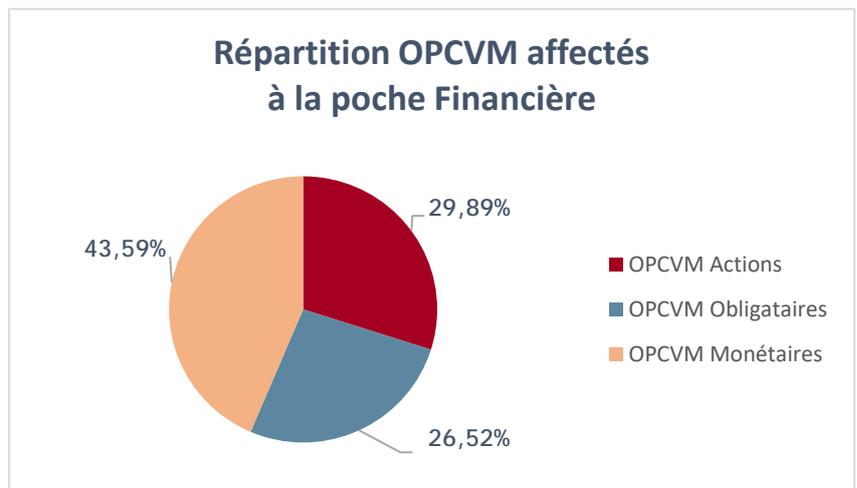
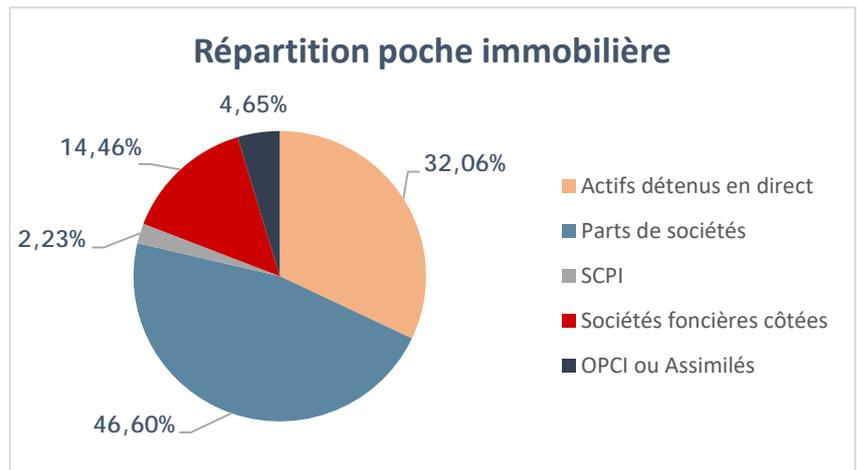
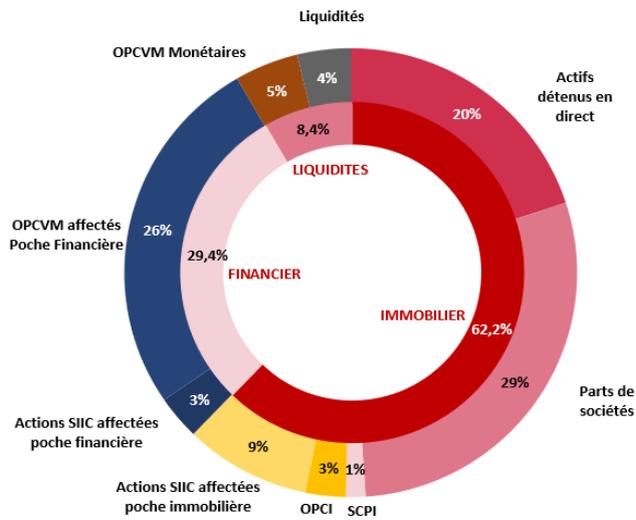
L'Actif Net varie de +22,6 M€ en 2021. Les principaux mouvements sont les suivants :

- Une collecte nette 2021 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à 20,4M€,

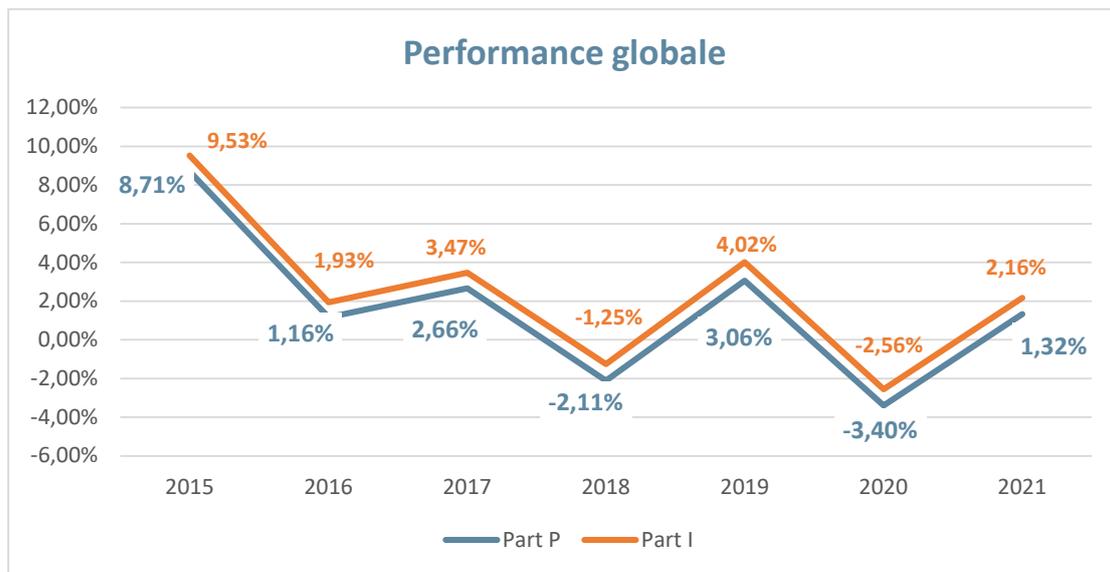
Total des souscriptions 2021	35 515 131,01
Total des rachats 2021	-15 086 745,02
<b>COLLECTE NETTE 2021</b>	<b>20 428 385,98</b>

- La plus ou moins-value latente des actifs immobiliers (détenus en direct, indirect et SCPI) qui a baissé de 4,2M€,
- La plus ou moins-value latente des sociétés foncières cotées SIIC qui progresse de +2,7M€,
- La plus ou moins-value latente des actifs financiers (actions, obligations...) qui a augmenté de +3,4M€,
- L'impact du résultat de l'exercice diminué des acomptes sur distribution versés pendant l'exercice (y compris le solde 2020) : + 0,3M€.

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



Suite à de nombreux arbitrages et réallocations en janvier 2021, les titres labélisés ISR représentent 90,8% de la poche financière au 31 décembre 2021.

Performances sur l'exercice

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

## 5 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

### OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion est de proposer une distribution régulière de dividendes sur un horizon d'investissement et de détention long terme (durée moyenne d'investissement recommandée : 8 ans) d'un patrimoine immobilier investi dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise complété par des actifs financiers.

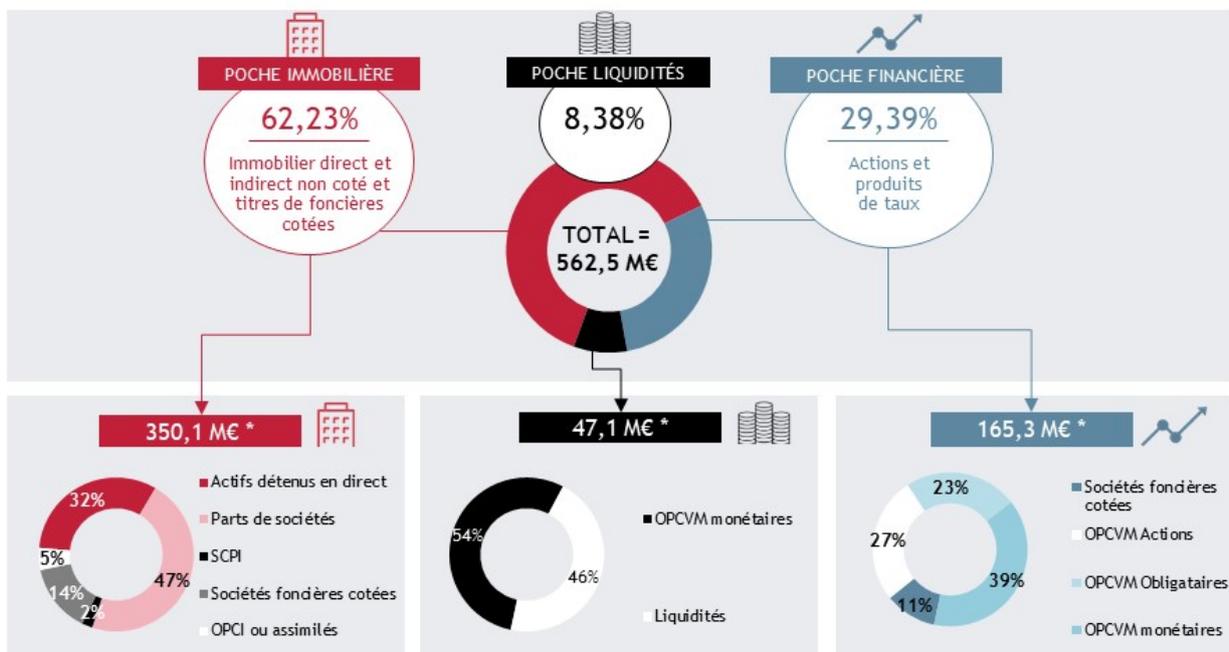
Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du Conseil d'Administration.

### STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum de l'actif brut de la SPPICAV en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). Les actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier représenteront au minimum 51 % de l'actif brut de la SPPICAV ;
- Poche financière représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 0% en cas de décollecte ;
- Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment, au minimum 5 % de l'actif brut de la SPPICAV.

### RATIOS REGLEMENTAIRES



## STRATEGIE D'ENDETTEMENT - EMPRUNT D'ESPECES

Le prospectus de l'OPCI autorise le recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect, pour les acquisitions immobilières et les travaux réalisés. Le montant de la dette ne doit pas dépasser 40% des actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'Article L.214-36 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, à titre temporaire, des emprunts d'espèces peuvent être conclus par la SPPICAV en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Ces emprunts ne pourront dépasser 10% des actifs non immobiliers.

## 6 PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI

### INVESTISSEMENT FINANCIER A CARACTERE IMMOBILIER

La poche des foncières cotées a progressé de +10,56% sur l'année 2021, soit une surperformance de 4,17% par rapport à son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (+6,39%). La surperformance s'explique par la surpondération des sociétés de logistiques, de stockage, et de santé, ainsi que par les paris actifs en Alstria et Kojamo. Le principal contributeur négatif a été notre position en Vonovia.

Sur l'année 2021, nous avons pris quelques bénéfices sur certains titres dont la valorisation nous semblait élevée et nous avons renforcé certains titres à profil value. Nous avons ainsi repondéré progressivement au cours de l'année notre position en Unibail. Les Centres commerciaux sont toujours affectés par la crise sanitaire. Cependant, la situation se normalise progressivement. La pression sur les loyers de la part des locataires, la concurrence des ventes en ligne, et les bilans qui sont semblent fragiles nous amènent néanmoins à rester très prudents.

Au 31 décembre 2021, 35% de la poche est exposée au Résidentiel, 29% aux Bureaux, 14% aux Centres commerciaux, 11% à la Santé, 7% à la Logistique, et 4% au Stockage. Les cinq premières lignes du portefeuille sont Vonovia, LEG Immobilien, Unibail, Gecina, et Aedifica. En relatif benchmark, nos cinq premiers paris sont Colonial, Gecina, Shurgard, Xior, et Aedifica.

Sur 2022, nous privilégions toujours les sociétés de qualité délivrant une croissance visible portée par des tendances fortes comme le vieillissement de la population, le déséquilibre offre/demande du marché résidentiel allemand, l'urbanisation, ou le développement des ventes en ligne. Nous revenons progressivement sur des dossiers plus cycliques, exposés à la réouverture des économies, tout particulièrement sur quelques sociétés de Bureaux. Nous sommes toujours très positifs sur les acteurs de la Santé, Aedifica et Cofinimmo, ainsi que ceux de la Logistique, Warehouse de Pauw et Montea.

### INVESTISSEMENT FINANCIER A CARACTERE NON IMMOBILIER

#### POLITIQUE DE GESTION

En début d'exercice, alors que les mesures de restriction de l'activité allaient continuer de peser sur la croissance économique pendant quelques mois, le déploiement graduel des campagnes de vaccination, aux Etats-Unis d'abord, puis progressivement en Europe, a conforté nos anticipations d'une reprise durable de la demande mondiale. L'accélération de la croissance devait être soutenue par la mise en œuvre des plans de relance post-pandémie et la poursuite de politiques monétaires ultra accommodantes.

#### 1<sup>er</sup> trimestre

Début janvier, la Poche Financière était surpondérée en actions à hauteur de 16,3% de son actif, contre 10% dans l'indicateur de référence. Cette exposition aux actions a été augmentée sur le trimestre et s'est établie à 18,4% fin mars. La Poche Financière a continué de privilégier les investissements en actions au détriment des produits de taux sur l'ensemble du trimestre.

En janvier, l'exposition actions est ainsi passée de 16,3% de l'actif de la Poche en début de mois à 17,4% au 29 janvier (contre 10% pour l'indicateur de référence) sur une augmentation de la position en Mirova US Climate Ambition.

Dans le cadre du processus de labellisation ISR, nous avons procédé à des arbitrages visant à détenir en permanence plus de 90% de l'actif en fonds disposant du label ISR.

Ces arbitrages ont conduit à réduire de façon significative la pondération en fonds de dettes souveraines de la zone euro (les fonds souverains constituaient 9% de l'actif de la Poche fin janvier) et à relever l'exposition en fonds monétaires (54,8%) et en fonds de dettes d'émetteurs privés (crédit *corporate*, 9,4%) et *aggregate* (8,9%) disposant du label ISR.

A noter que les fonds actions en portefeuille (17,4%) étaient également détenteurs du label. Ces mouvements ont entraîné une nette diminution de la sensibilité globale de la Poche, de 2,9 fin décembre à 1,5 fin janvier, contre 2,2 pour l'indicateur de référence.. Au 31 mars, l'exposition actions représentait 18,4% de l'actif, contre 10% pour l'indicateur de référence. La sensibilité globale de la Poche a été stable en février et mars, à 1,3 en fin de trimestre contre 2,1 pour l'indicateur de référence.

### 2<sup>ème</sup> trimestre

L'accélération de la campagne de vaccination allait selon nous permettre la réouverture des économies en dépit de l'apparition de nouveaux variants. Face à des économies fragilisées et à une remontée de l'inflation perçue comme temporaire, l'orientation expansionniste des politiques des banques centrales ne nous semblait pas devoir être remise en cause à court terme.

Dans ce contexte, le fonds a continué de surpondérer les actions au 2<sup>ème</sup> trimestre.

En mai, le fonds d'actions internationales Mirova Women Leaders Equity a été allégé et un fonds actions spécialisé sur le marché de la zone euro, DNCA Beyond Engage, a été introduit en portefeuille en maintenant l'exposition actions de la Poche inchangée.

Au 30 juin, l'exposition actions s'élevait à 19,2% de l'actif de la Poche.

Sur le trimestre, la sensibilité globale est demeurée relativement basse. A fin juin, elle était de 1,3 contre 2,3 pour l'indicateur de référence.

### 3<sup>ème</sup> trimestre

La poursuite de la reprise économique accompagnée d'un rebond prononcé de l'inflation a conduit les banques centrales à infléchir leur communication au 3<sup>ème</sup> trimestre en laissant entrevoir un retrait graduel des plans de soutien monétaire massif qui avaient été décidés dans l'urgence.

L'allocation est ainsi restée favorable aux investissements en actions.

Début juillet, l'exposition en actions a été relevée en ligne avec le poids de cette classe d'actifs dans le nouvel indicateur de référence. Ces mouvements ont porté principalement sur l'Europe (Mirova Euro Sustainable Equity, DNCA Beyond Engage et Mirova Europe Environmental Equity) et les Etats-Unis (Mirova US Climate Ambition Equity).

A fin juillet, les investissements en actions représentaient 24,9% de l'actif de la Poche et, à fin septembre, 24,1%.

La sensibilité globale de la Poche a été maintenue inchangée, à 1,3 à fin septembre.

### 4<sup>ème</sup> trimestre

Les progrès réalisés par les laboratoires pharmaceutiques et la campagne de rappel vaccinal devaient selon nous permettre la continuation de la croissance économique dans le courant de l'année 2022 malgré la diffusion de variants plus préoccupants à l'image d'Omicron.

Etant donné le niveau relativement bas des stocks et des hausses de prix perçues par la Réserve Fédérale et la BCE en grande partie comme le reflet de goulots d'étranglement à même d'être graduellement résorbés, nous nous attendions à un retrait mesuré du soutien monétaire exceptionnel de part et d'autre de l'Atlantique.

Dans ce contexte, la Poche Financière a continué de privilégier les marchés d'actions au détriment des produits de taux au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

En début de trimestre, l'exposition en actions s'élevait à 24,1% de l'actif de la Poche Financière.

L'investissement en actions a été renforcé en octobre et en novembre, en particulier sur les marchés américain et européen, avec l'introduction du fonds Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector et l'augmentation de la position en Mirova Europe Environmental Equity.

Au 31 décembre, l'exposition en actions s'élevait à 29,7% de l'actif de la Poche contre 25% dans l'indicateur de référence.

Les positions en actions étaient les suivantes : Mirova Euro Sustainable Equity (7% de l'actif), Thematics Meta (5,4%), Mirova US Climate Ambition Equity (5,3%), Mirova Women Leaders Equity (3,6%), DNCA Beyond Engage (3,2%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3%) et Mirova Europe Environmental Equity (2,1%).

En fin de période, la sensibilité de la Poche était de 1,4 contre 2,1 pour l'indicateur de référence.

## 7

## PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

## INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

L'OPCI a acquis en décembre 2020 des parts d'une société civile immobilière pour 15,2M€. Cette dernière a vocation à investir dans des biens immobiliers situés en Allemagne. Au 31 12 2021 votre OPCI détient 16,75% du capital de cette société.

- Une première acquisition de la SCI a été actée au 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans un actif de bureaux situé à Cologne. Situé sur l'Erna-Scheffler-Straße, l'immeuble est relié au centre-ville par bus, tramway, piste cyclable et périphérique routier. Livré en 2013, et avec notamment 0% émission carbone et un toit végétalisé, il bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold. Il développe une surface de 11 500m<sup>2</sup> et dispose de 214 emplacements de stationnement. Il est par ailleurs, intégralement loué à 4 locataires, présentant une excellente solvabilité. L'actif bénéficie d'une durée d'engagement locatif moyen de 6 ans.
- La SCI a également acquis au 2<sup>ème</sup> trimestre un actif de Bureaux situé à Brème pour un montant total de 19,2M€. L'immeuble de 6 200M2 est situé dans le centre de la capitale de l'état et bénéficie d'une connexion idéale avec les transports publics locaux. L'actif a fait l'objet d'une vaste rénovation en 2020 et dispose de 130 emplacements de stationnement. Il est actuellement entièrement loué à une société néerlandaise, acteur majeur du secteur du café, qui exploite son siège sur ce site. Le locataire est présent dans cet immeuble depuis son achèvement en 1970.

## ARBITRAGES

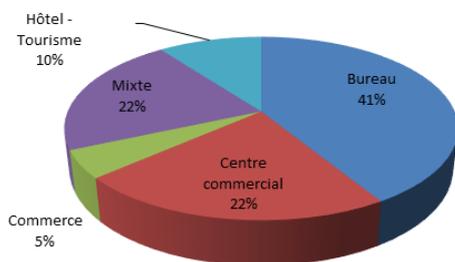
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de l'exercice.

## LIVRAISON

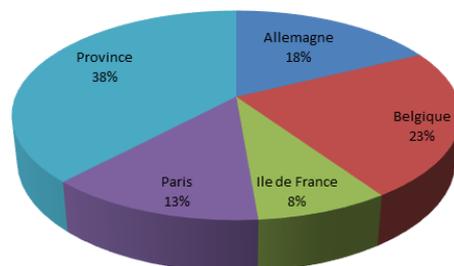
Aucune livraison d'actif n'a eu lieu en 2021.

## PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT

**Répartition de la VV en fonction de la typologie d'actif**



**Répartition de la zone géographique en fonction de la valeur vénale**



## 8 GESTION DES ACTIFS

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

La crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

La pandémie, les confinements et la fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés ont freiné l'activité en immobilier d'entreprise, et l'effet s'est fait encore sentir en 2021.

Cependant, l'amélioration de la situation sanitaire et économique en 2021 s'est traduit par une reprise de l'activité, les capitaux de nouveau à la recherche de placements sécurisés dans l'immobilier.

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

### GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Dans un contexte de crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et l'activité locative est restée très active.

Au cours de l'exercice 2021, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR observe une augmentation de la valeur totale de son patrimoine immobilier de 2,80% passant de 269 806 332 € en 2021 contre 262 455 556€ en 2020. Les loyers nets indexés sont également en hausse de 4% passant de 13 147 282€ en 2020 contre 13 673 258€ en 2021. Ces augmentations s'expliquent principalement par l'acquisition des deux actifs allemands de Brême et de Cologne.

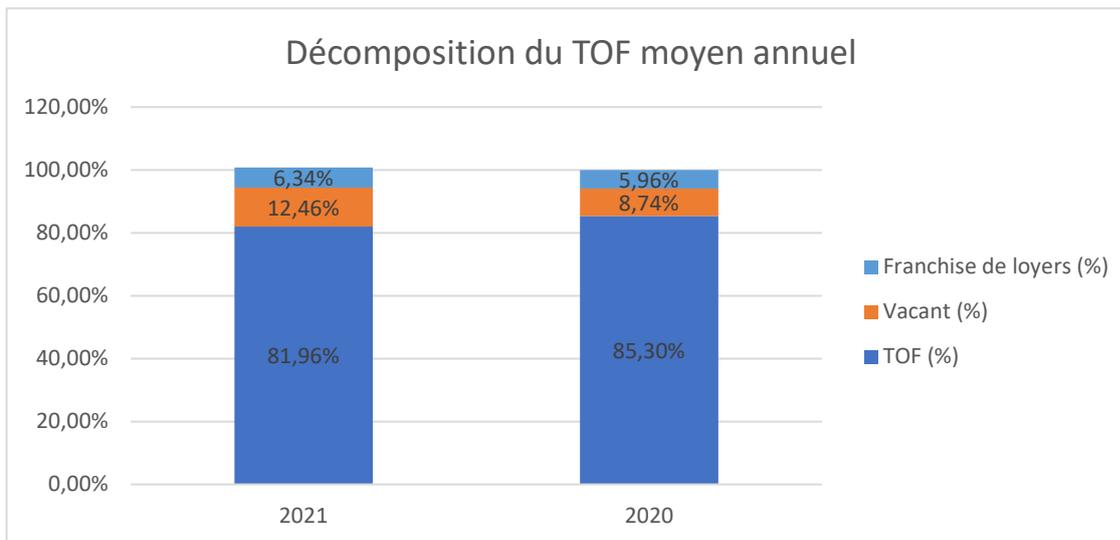
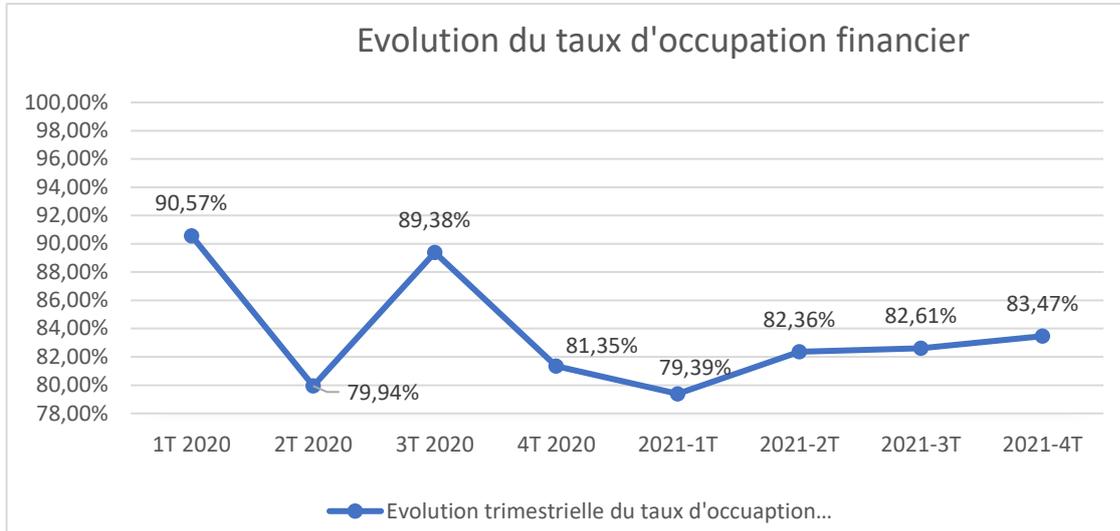
A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier est en baisse 6 606 112€ soit (-2,52%).

	AU 31/12/2021	AU 31/12/2020	Variation (%)
Taux d'occupation financier moyen annuel :	81,96 %	85,30 %	-3,92 %
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	4,9 M€	4,8 M€	+0,55 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	112 230 000 €	111 315 000 €	+0,82 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ** :	269 806 332 €	262 455 556 €	+2,80 %

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

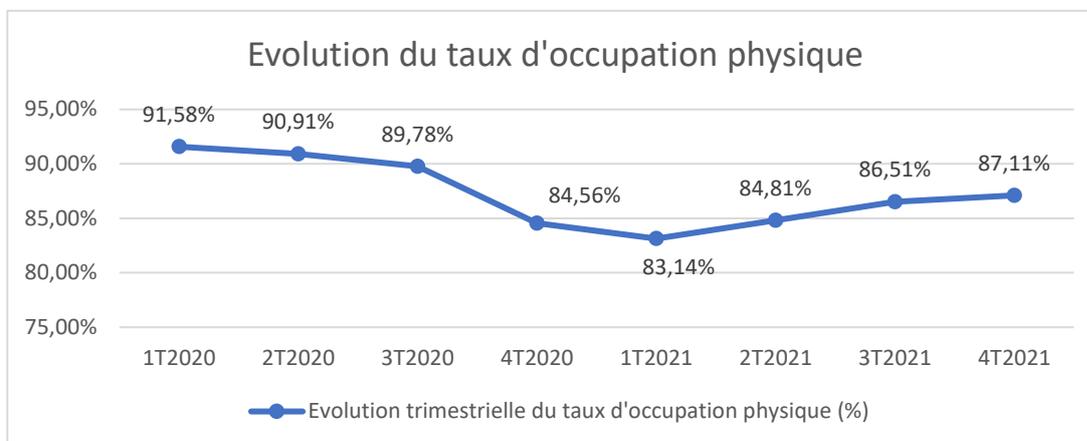
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

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



## PRINCIPAUX MOUVEMENTS LOCATIFS

Locations en 2021 (en QP)			
Immeuble (Surface immeuble)	Typologie	Locataire (Activité)	Surface impactée
227 - 289 Avenue Louise, Bruxelles (1000, Belgique) (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux	<b>Ambassade de la République d'Argentine</b> (Ambassade)	1 247m <sup>2</sup>
227 - 289 Avenue Louise, Bruxelles (1000, Belgique) (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux	<b>Moët Hennessy Belux</b> (Spiritueux)	676 m <sup>2</sup>
1 Erna-Scheffler-Strasse, Cologne (50667, Allemagne) (1924 m <sup>2</sup> )	Bureaux	<b>Msg Systems Ag</b> (Conseil)	520 m <sup>2</sup>
227 - 289 Avenue Louise, Bruxelles (1000, Belgique) (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux	<b>Brown-Forman Belgium SRL</b> (Spiritueux)	386 m <sup>2</sup>
Rue Henri Becquerel, Chambly (60230) (5 262m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Hyper Buro</b> (Matériel de bureau)	600 m <sup>2</sup>
Rue Henri Becquerel, Chambly (60230) (5 262m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Mister Menuiserie</b> (Menuiserie)	400 m <sup>2</sup>
100 Avenue de Hambourg, Marseille (13008) (5 093m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>SFR</b> (Téléphonie)	50 m <sup>2</sup>
100 Avenue de Hambourg, Marseille (13008) (5 093m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Black &amp; White Burger</b> (Restauration)	106 m <sup>2</sup>

Surfaces libérées en 2021 (en OP)			
Immeuble (Surface immeuble)	Typologie	Locataire (Activité)	Surface impactée
4 - 6 Avenue d'Alsace, Courbevoie (92400) (3 196m <sup>2</sup> )	Bureaux	Lagardere Duty Free (Boutique duty free)	808m <sup>2</sup>
1 Erna-Scheffler-Strasse, Cologne (50667, Allemagne) (1924 m <sup>2</sup> )	Bureaux	Seven Principles AG (Conseil IT)	682m <sup>2</sup>
Avenue du Président Roosevelt, Châlons-en-Champagne (51000) (5 776m <sup>2</sup> )	Commerce	Flunch (Restauration)	437m <sup>2</sup>
Rue Henri Becquerel, Chambly (60230) (5 262m <sup>2</sup> )	Commerce	Festi (Déguisement)	400m <sup>2</sup>
227 - 289 Avenue Louise, Bruxelles (1000, Belgique) (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux	Sompo International (Assurances)	366m <sup>2</sup>

Principales Surfaces vacantes au 31/12/2021 (en OP)		
Immeuble (Surface immeuble)	Typologie	Surface impactée
227 - 289 Avenue Louise, Bruxelles (1000, Belgique) (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux / Commerce	4 856 m <sup>2</sup>
100 Avenue de Hambourg, Marseille (13008) (5 093m <sup>2</sup> )	Commerce	974m <sup>2</sup>
4 - 6 Avenue d'Alsace, Courbevoie (92400) (3 196m <sup>2</sup> )	Bureaux	960 m <sup>2</sup>
Rue Henri Becquerel, Chambly (60230) (5 262m <sup>2</sup> )	Commerce	900m <sup>2</sup>

Renouvellements actés en 2021 (En QP)			
Immeuble (Surface immeuble)	Typologie	Locataire (Activité)	Surface impactée
227 - 289 Avenue Louise, Bruxelles (1000, Belgique) (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux	<b>Altavia Belgium</b> (Agence de communication)	1 675m <sup>2</sup>
227 - 289 Avenue Louise, Bruxelles (1000, Belgique) (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux	<b>Japan Automobile Manufacturers Association</b> (Association)	337m <sup>2</sup>
Avenue du Président Roosevelt, Châlons-en-Champagne (51000) (5 776m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Nocibé</b> (Cosmétiques)	99m <sup>2</sup>
Avenue du Président Roosevelt, Châlons-en-Champagne (51000) (5 776m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Promod</b> (Prêt-à-porter)	81m <sup>2</sup>
100 Avenue de Hambourg, Marseille (13008) (5 093m <sup>2</sup> )	Commerce	<b>Alain Afflelou</b> (Opticien)	56m <sup>2</sup>

La surface totale gérée en 2021 a augmenté de 4,84 %, passant de 64 518 m<sup>2</sup> à 67 640 m<sup>2</sup> par rapport à 2020. L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde positif de 3 672 m<sup>2</sup> entre les libérations (4 310 m<sup>2</sup>), et les relocations/renouvellements (7 981 m<sup>2</sup>).

Ainsi ont été concrétisés 5 393 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), et 2 588 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 15 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 4 310 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 1 056 651 €.

Parallèlement, 20 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 5 393 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1 036 153 €.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 8 720 m<sup>2</sup>, en baisse de 12 % (-1 239 m<sup>2</sup>) par rapport à l'année précédente. Elles représentent une valeur locative de marché de 1 820 161 € contre 1 997 592 € en 2020.

### TRAVAUX

Il n'y a pas eu de travaux réalisés au cours de l'exercice 2021.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PARTICIPATIONS DETENUES<sup>2</sup>

	SCI MARVEINE	SCI ELYSEES CHALONS	SA FEI ANVERS	CORNALINE HOUSE SA	SC TOUR PRISMA	SCI PC7
Année d'acquisition	2016	2016	2016	2017	2018	2020
Pourcentage de détention	50%	16,80%	99,99%	99,99%	13,78%	16,75%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons en Champagne	Anvers - Belgique	Bruxelles - Belgique	Tour Prisma - La Défense	Cologne
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureau	Bureaux	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	67 552 886	10 888 294	6 746 031	30 630 480	31 171 455	15 635 400
Compte-courant	20 571 759	287 933	8 022 073	18 655 872	0	0
Coûts d'acquisition	88 124 645	11 176 226	14 768 105	49 286 352	31 171 455	15 635 400
Actif net réévalué	31 223 120	8 160 473	2 853 975	36 787 879	22 331 919	14 242 624

## PLAN DE TRAVAUX

Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie.

*Le plan de travaux des actifs détenus par l'OPCI fait ressortir pour les 5 prochains exercices un montant estimé à 2,5M€.*

## SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2021.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 47 112 278,89 euros composée de parts d'OPCVM « OSTRUM SUSTAINABLE TRESORERIE I », « OSTRUM SUSTAINABLE TRESORERIE IC », « NATIXIS CASH EURIBOR I », « OSTRUM TRESORERIE PLUS IC » et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un État de l'Union Européenne.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2021 est de 8,38%.

## 9 AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

### EVOLUTIONS PREVISIBLES

---

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19.

Cependant, l'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

### EVENEMENTS POST-CLOTURE

---

Néant.

### TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUEES

---

Merci de vous reporter en page 60 du présent rapport.

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

---

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

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

---

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

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

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

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

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- Des normes et procédures formalisées ;
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.
- Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
- Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par Natixis IM. La nature des audits est précisée en début d'année.

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

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

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

## **L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF2 PAR AEW**

---

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

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

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

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

Pour répondre aux obligations de la directive MIF2 en termes d'organisation, AEW s'est dotée d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide des réclamations des investisseurs. En particulier, AEW gère différents FIA. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies.

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

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

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

---

Non applicable.

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES D'AIFM

---

#### 1. GESTION DE LA LIQUIDITÉ

*Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE*

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR est un FIA dont le prospectus prévoit que les rachats sont exécutés sur la base de la valeur liquidative dans un délai de 8 à 10 jours ouvrés dans des conditions normales de marché et si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent (ce délai pouvant aller jusqu'à 2 mois maximum). Il est également rappelé que le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu à titre provisoire dans les conditions prévues par le Prospectus et la réglementation (notamment en cas de circonstances exceptionnelles et dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires ou, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20 % et moins de 99 % des actions de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2 % du nombre total d'actions de la SPPICAV).

Dans la mesure où le FIA est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la liquidité du FIA est régulièrement testée. Un stress test est réalisé 2 fois par an. Les hypothèses retenues reposent sur une décollecte nette de 40% de l'actif net sur 6 VL consécutives accompagnée d'une baisse de la valorisation de 20% des actifs immobiliers détenus en directe et 25% lorsqu'ils sont détenus dans des participations, 22% pour les SIIC et/ou de 15% pour les actifs financiers. Les actifs considérés comme non liquides représentent 55% de l'actif net. On estime environ à 9 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

Aucun actif du FIA ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.

#### 2. LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

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

#### 3. LE CALCUL DU RISQUE GLOBAL

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

#### 4. LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

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

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

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

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

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée<sup>1</sup>, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW Europe SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

-Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €

-Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 collaborateurs.

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

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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

## 5. EFFET DE LEVIER

Franceurope Immo ISR n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers au-delà de 40% prévu au prospectus (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

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

Levier selon Méthode Brute	=	92%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

## 6. EXPERTS IMMOBILIERS

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

Experts Evaluation Immobilière	Responsabilité à hauteur de
BNP	25 M€
C&W	10 M€

## VIE DE LA SPPICAV

---

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

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO a obtenu la labélisation ISR le 19 juillet 2021 et a modifié sa dénomination sociale suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 octobre 2021 pour OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR.

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

### 2. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

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

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L.225-37 C COM)

---

### A) Modalités d'exercice de la direction générale

Il n'y a eu aucune modification des modalités d'exercice de la Direction Générale, la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général (i.e. la Société de Gestion) étant prévue par le Code monétaire et financier en OPCI.

### B) Conventions réglementées

En application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre :

- i. d'une part la Société de Gestion / l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la SPPICAV,
- ii. et d'autre part, une société dont la SPPICAV possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital,

à l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Par ailleurs, votre Commissaire aux comptes a été avisé de l'absence de conventions conclues au cours de l'exercice écoulé et autorisées en application de l'article L.225-38 du Code de commerce ainsi que de conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### C) Informations concernant les mandataires sociaux

- Rémunération des mandataires sociaux et jetons de présence  
N/A

- Liste des mandats

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons en pages 41 à 43 du rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la SPPICAV durant l'exercice.

### D) Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital

N/A

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

## • Article 11 du Règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019 « Disclosure »

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

Intégration de facteurs ESG lors des investissements :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ▪ Article 7 du Règlement UE 2020/852 du 18 juin 2020 « Taxonomie »

Au 31 décembre 2021, les investissements sous-jacents à ce produit ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

### Stratégie d'alignement de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO sur l'Accord de Paris

La stratégie d'investissement de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers.

L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum de l'actif brut de la SPPICAV en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). Les actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier représenteront au minimum 51 % de l'actif brut de la SPPICAV ;
- Poche financière représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 0 % en cas de décollecte ;
- Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment, au minimum 5 % de l'actif brut de la SPPICAV.

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>, à savoir une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

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

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé, un contrat a été mis en place avec un energy manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>, soit plus de 50% des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- Réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>, y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030
- Réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques

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

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

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

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

### - Art 5 Coopération avec les parties prenantes

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

En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, proposer des améliorations,

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

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

### - Art 7 et 8 Conservation et surveillance

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'audit biodiversité ou d'étude écologique. Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

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

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

### - Art 12 Recherche et formation

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

### - Art 13 Education et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.  
Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

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

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

- Techniques

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

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

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

Réduction des risques ESG dont la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

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

Ils sont priorisés selon :

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

## 11

## ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX

### INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

## 1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration était, au 31 décembre 2021, constitué de 12 membres :

- Monsieur Philippe KOTT, administrateur et Président du Conseil d'administration ;
- BANQUE POPULAIRE VAL DE France, représentée par Monsieur Alain BLANCHARD ;
- BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST, représentée par Monsieur Joël PIERSON ;
- BPCE, représentée par Madame Pascale BLANCHARD ;
- NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL (anciennement NATIXIS ASSET MANAGEMENT puis OSTRUM ASSET MANAGEMENT), représentée par Monsieur Philippe FAGET ;
- BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, représentée par Madame Laure BARBIER-QUINIO ;
- BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, représentée par Monsieur Jean-Charles ROUMAT ;
- BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE ;
- Monsieur Philippe PINAULT ;
- Madame Shirley EMBAREK ;
- Monsieur Nicolas DENOJEAN ;
- Madame Thu Huyen NGUYEN THI.

## 2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

### MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE KOTT AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Président du Conseil d'administration

### MANDAT DE MONSIEUR ALAIN BLANCHARD, REPRESENTANT PERMANENT BP VAL DE FRANCE, AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	RCS/SIRET	NATURE DU MANDAT	TITULAIRE DU MANDAT	A TITRE PERSONNEL OU EN TANT QU'UN REPRESENTANT D'UNE PERSONNE MORALE
Atlantis Investissement	SAS	840 935 704	Président/DG	Alain Blanchard	Foncière VDF
Banque Populaire Développement	SA	378 537 690	Administrateur	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
Commerces Val de France	SASU	878 049 402	Président/DG	Alain Blanchard	Foncière VDF
Discovery Investissement	SAS	833 554 470	Président/DG	Alain Blanchard	RP Foncière Val de France
FINANCIERE VECTEUR	SASU	402 673 719	Président	Alain Blanchard	ATP

Foncière Val de France	SASU	832 935 035	Président/DG	Alain Blanchard	ATP
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV	509 763 322	Administrateur	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
IMMOBILIERE BOETIE (ex Geforop)	EURL	379 541 444	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LORIENT CAMARUCHE	SCI	491 547 121	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LES PRES AUX CHEVAUX	SARL	509 366 118	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LOIRE INVEST	SAS	842 292 062	Président/DG	Alain Blanchard	FONCIERE VDF
NEWTON GESTION	SARL	435 014 816	Gérant	Alain Blanchard	ATP
NEWTON IMMOBILIER	SAS	492 659 032	Président	Alain Blanchard	RP Newton Gestion
OLIVET MOULIN PARK	SASU	877 957 258	Président/DG	Alain Blanchard	FONCIERE VDF
ORLEANS GREFFOIR	SASU	884 933 920	Président/DG	Alain Blanchard	FONCIERE VDF
RIVIERA DEVELOPPEMENT	SASU	800 720 526	Président	Alain Blanchard	RP Val de France Immo
SCI DU FAMIN	SCI	528 379 662	Gérant	Alain Blanchard	ATP
SCIENTIPOLE Ile de France CAPITAL	SAS	491 117 578	Membre du Comité de Surveillance	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
SFAM	SARL	323 377 580	Gérant	Alain Blanchard	ATP
SOCFIM	SA	390 348 779	Membre du CS	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
SORIGNY ISOPARC	SASU	884 648 031	Président	Alain Blanchard	FONCIERE VDF
Val de France Immo	SASU	345 307 813	Président	Alain Blanchard	ATP

#### MANDAT DE MONSIEUR JOEL PIERSON, REPRESENTANT PERMANENT BP DE L'OUEST, AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BP de l'OUEST)
FRUCTIRESIDENCE BBC	SCPI	Membre du Conseil de surveillance

#### MANDAT DE MADAME PASCALE BLANCHARD, REPRESENTANT PERMANENT BPCE, AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BPCE)

#### MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE FAGET, REPRESENTANT PERMANENT NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL (anciennement NATIXIS ASSET MANAGEMENT puis OSTRUM ASSET MANAGEMENT), AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL)

#### MANDAT DE MADAME LAURE BARBIER-QUINIO, REPRESENTANT PERMANENT BP AUVERGNE RHONE ALPES, AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BP AUVERGNE RHONE ALPES)

### MANDAT DE MONSIEUR JEAN-CHARLES ROUMAT, REPRESENTANT PERMANENT BP AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (représentant permanent BP AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE)

### MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE PINAULT AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur
NAMI INVESTMENT	SPPICAV - SAS	Président du Conseil d'administrateur
Adonis Insurance & Reinsurance SAL (Adir Sal)	Société de droit libanais	Administrateur (RP NA ex. Natixis Assurances)
SCI FRUCTIFONCIER	FIA - SCI	Membre du Conseil de surveillance
SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS	SCPI	Membre du Conseil de surveillance (RP BPCE VIE)

### MANDAT DE MADAME SHIRLEY EMBAREK AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur

### MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS DENOJEAN AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur
IMMO EVOLUTIF	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)
SCI FRUCTIFONCIER	FIA - SCI	Membre du Conseil de surveillance

### MANDAT DE MADAME THU HUYEN NGUYEN THI AU COURS DE L'EXERCICE 2021

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur
FRUCTIPIERRE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)
LAFFITTE PIERRE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)

### 3. ECHEANCE DE MANDAT

Nous vous rappelons que les mandats des Administrateurs suivants arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale :

- . Philippe PINAULT
- . Shirley EMBAREK
- . Nicolas DENOJEAN
- . Thu Huyen NGUYEN THI

Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2028 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

# 12 EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES

## COMPTES DE L'EXERCICE

---

### 1. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS \*

Les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions prévues par le règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ressort à 7 511 706,34 euros.

*\* Aux termes du règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014, paragraphe 41, les comptes annuels peuvent être présentés en négligeant les décimales. Les comptes présentés ci-dessous, arrondis à l'entier le plus proche, sont ceux qui ont été validés par le Commissaire aux comptes. Les arrondis ne sont en revanche pas repris dans les résolutions qui vous sont proposées.*

### 2. AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat immobilier de 4 335 138,59 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit :

- 1 246 129,68 euros pour les parts P ;
- 3 089 008,91 euros pour les parts I ;

et un résultat sur cessions d'actifs de 3 176 567,75 euros soit :

- 1 744 123,90 euros pour les parts P ;
- 1 432 443,85 euros pour les parts I ;

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 1,00 euros pour les parts P, de 1,85 euros pour les parts I) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 840 087,21 euros.

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

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : NEANT
- Aux comptes de report des plus-values nettes : 840 087,21 €

### 3. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce. A cet égard, nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2021.

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2021 EN EUROS - ACTIF**

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>372 392 402</b>	<b>367 107 043</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	112 230 000	111 315 000
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	83 651 478	91 140 750
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	39 746 899	40 549 123
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	68 508 553	61 712 252
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	20 717 835	13 139 098
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(3)</sup>	47 537 637	49 250 820
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>168 660 156</b>	<b>162 378 755</b>
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	168 660 156	162 378 755
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Créances locataires</b>	<b>142 140</b>	<b>194 005</b>
<b>Autres créances</b>	<b>1 833 106</b>	<b>2 162 447</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>21 801 992</b>	<b>11 534 797</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>564 829 796</b>	<b>543 377 047</b>

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

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

<sup>(3)</sup> Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2021 EN EUROS - PASSIF**

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>562 531 749</b>	<b>539 968 379</b>
Capital	558 159 617	535 907 898
Report des plus-values nettes <sup>(2)</sup>		
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	811 303	855 179
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	7 511 706	6 879 174
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	- 3 950 878	- 3 673 872
<b>Provisions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Instruments financiers</b>		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Dettes</b>	<b>2 298 047</b>	<b>3 408 668</b>
Dettes envers les établissements de crédit		
Dépôts de garantie reçus	528 006	517 981
Autres dettes d'exploitation	1 770 041	2 890 687
<b>Total du passif</b>	<b>564 829 796</b>	<b>543 377 047</b>

<sup>(2)</sup> Y compris comptes de régularisation

**COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2021 EN EUROS**

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	5 988 364	6 248 887
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 219 878	5 852 284
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 223 359	1 265 998
<b>Total I</b>	<b>13 431 601</b>	<b>13 367 169</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	2 901 313	2 035 327
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
<b>Total II</b>	<b>2 901 313</b>	<b>2 035 327</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>10 530 288</b>	<b>11 331 842</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	610 744	634 508
Autres produits financiers		249
<b>Total III</b>	<b>610 744</b>	<b>634 757</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	59 479	146 999
<b>Total IV</b>	<b>59 479</b>	<b>146 999</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>551 265</b>	<b>487 758</b>
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	6 802 228	6 566 330
Autres charges (VII)		
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51)</b>		
<b>(I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>4 279 325</b>	<b>5 253 270</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	3 082 087	534 453
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 154 228	1 804 682
<b>Total VIII</b>	<b>4 236 315</b>	<b>2 339 135</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	883 263	
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	203 252	517 071
<b>Total IX</b>	<b>1 086 515</b>	<b>517 071</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>3 149 800</b>	<b>1 822 064</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation</b>		
<b>(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>7 429 125</b>	<b>7 075 334</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>82 581</b>	<b>-196 160</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>7 511 706</b>	<b>6 879 174</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1

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

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

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
- régularité, sincérité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

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

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

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

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

La devise de référence de la comptabilité est l'euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

#### 1- REGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

##### 1-1 Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Les méthodes d'évaluations retenues sont :

- La méthode par capitalisation du revenu - Méthode de calcul « Hardcore »

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu (réel ou potentiel) de ce bien un taux de rendement convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale hors frais et droits, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

- La méthode par comparaison directe

En référence au marché des utilisateurs, cette méthode peut également être nommée « méthode par le marché ».

Elle consiste à comparer chaque bien faisant l'objet d'une expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque usage à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être : la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, lit, chambre, fauteuil, etc.).

Lorsqu'aucune transaction appropriée n'est observée sur un marché donné, cette méthode est utilisée pour recoupement avec les méthodes par capitalisation des revenus.

En conclusion, la valeur vénale retenue est issue des différentes méthodes d'évaluations. Elle résulte du positionnement du bien sur les marchés de l'investissement ou des utilisateurs. Elle n'est donc pas la conséquence d'une moyenne des méthodes retenues.

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

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

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

**c)- Immeubles en cours de construction**

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

**d) Parts de société**

Les parts de sociétés sont valorisées à leur dernière estimation connue. Les parts de Foncière Habitat et Humanisme ont été valorisées sur la base de leur prix de revient qui correspond au prix de souscription. Une valorisation de ces titres est communiquée annuellement par la société.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

**1-2 Actifs financiers**

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

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

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

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

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

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

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

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

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

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

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

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

## 2- ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des actifs immobiliers et des actifs financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus sera diminuée du montant de l'endettement de la SPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

## 3- MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

## 4- LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

### a) *Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI*

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

### b) *Les commissions acquises à l'OPCI*

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisés en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

## 5- DEPRECIATIONS SUR CREANCES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

*Sur l'exercice 2021, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 1 629 648,80 euros.*

## 6- PROVISIONS POUR RISQUES

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

*Sur l'exercice 2021, il n'a pas été constitué de provision pour risques.*

## EVOLUTION DE L'ACTIF NET

2

		31/12/2021	31/12/2020
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>539 968 379,06</b>	<b>588 396 852,90</b>
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	+	36 018 701,31	3 430 902,56
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	15 086 745,07	24 112 432,77
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	0
Différences de change	+ / -	+ 17 127,28	- 69 692,40
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	- 5 155 737,55	-25 299 562,92
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<u>- 46 215 666,76</u>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<u>+ 41 059 929,21</u>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	+ 6 517 148,36	+ 135 496,49
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<u>+ 7 908 665,65</u>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<u>- 1 391 517,29</u>	
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	3 269 385,81	5 820 068,83
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	+ 7 429 125,02	7 075 334,39
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net <sup>1</sup>	-	3 906 863,44	3 768 450,36
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-		
Autres éléments <sup>2</sup>	+ / -		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>562 531 749,16</b>	<b>539 968 379,06</b>

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 503 570,38 € de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

<sup>1</sup> Versements au sens de l'article L.214-69 du code monétaire et financier

## COMPLEMENTS D'INFORMATION

3

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

	Exercice 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	111 315 000			915 000	112 230 000	
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction (1)						
▪ Autres						
<b>Total</b>	<b>111 315 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>915 000</b>	<b>112 230 000</b>	
<b>Total frais inclus</b>				<b>-</b>		<b>-</b>

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

Secteur d'activité	31/12/2021	31/12/2020
Bureaux, dont		
Paris	31 600 000	30 780 000
Ile de France		
Province	10 100 000	10 540 000
Etranger	33 700 000	33 600 000
Commerces, dont		
Paris	4 180 000	4 155 000
Ile de France		
Province	5 150 000	4 650 000
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	27 500 000	27 590 000
Etranger		
<b>Total</b>	<b>112 230 000</b>	<b>113 315 000</b>

**Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct**

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2021	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	5 150 000	-32,28%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 700 000	13,03%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	550 000	15,01%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	930 000	5,24%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	31 600 000	33,44%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 526 799	7 200 000	-15,56%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 033 703	2 900 000	-28,11%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	33 700 000	2,26%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	27 500 000	-9,36%
<b>Total patrimoine</b>			<b>110 894 067</b>	<b>112 230 000</b>	<b>1,20%</b>

**LEGENDE**

C = Commerce  
B = Bureau  
H = Hôtel

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

**2 - ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NEGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ**

	Exercice 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	91 140 750,31		+ 455 400,00	-7 944 671,88	83 651 478,43	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	40 549 123,06			-802 224,40	39 746 898,66	
<b>Total</b>	<b>131 689 873,37</b>		<b>+455 400,00</b>	<b>-8 746 896,28</b>	<b>123 398 377,09</b>	
<b>Total frais inclus</b>					<b>123 398 377,09</b>	

**Tableau des filiales et participations**

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2021	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	31 223 120,14	4 324 460	741 892,37	31 278 459	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	8 160 672,74	1 500	1 330 469,31	12 414 760	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	2 853 974,95	6 000 000	-17 471,33	6 000 000	99,99%
Participation : CORNALINE HOUSE SA	36 787 878,71	10 500 000	-475 085,05	10 500 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	22 331 918,56	71 724 287	6 678 290,25	117 110 357	13,78%
Participation : SCI PC7	14 242 623,85	9 060 000	-2 367 739	87 384 480	16,76%

**Inventaire détaillé des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé**

Quantité	Libellé valeur	Prix de revient	Evaluation au 31 12 2021	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
5 298,00	SCPI ACCES VALEUR PIERRE	2 583 374,64	3 014 562,00	EUR	0,54%
1 622,00	SCPI ACTIPIERRE 2	500 048,86	464 265,06	EUR	0,08%
1 578,00	SCPI ACTIPIERRE 3	499 975,02	426 060,00	EUR	0,08%
5 014,00	SCPI ALLIANZ PIERRE	1 468 099,20	1 534 284,00	EUR	0,27%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	186 959,50	EUR	0,03%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	742 400,00	EUR	0,13%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 324 812,58	EUR	0,24%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 045,00	EUR	0,02%
<b>Total patrimoine</b>		<b>7 460 302</b>	<b>7 798 388</b>		

**LEGENDE**

C = Commerce

B = Bureau

**3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL**

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

## 4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
10 562	MONTEA SCA	1 396 296,40	EUR	0,25
27 148	COFINIMMO SA	3 814 294,00	EUR	0,68
9 400	BEFIMMO S.C.A	317 250,00	EUR	0,06
93 464	WAREHOUSES DE PAUW	3 942 311,52	EUR	0,70
35 802	AEDIFICA SA	4 113 649,80	EUR	0,73
38 703	XIOR STUDENT HOUSE NV	1 898 382,15	EUR	0,34
13 517	DEUTSCHE EUROSHOP AG	197 888,88	EUR	0,04
76 766	TAG TEGERNSEE IMMO	1 889 211,26	EUR	0,34
66 902	ALSTRIA OFFICE	1 306 596,06	EUR	0,23
197 443	VONOVIA SE	9 575 985,50	EUR	1,70
46 529	LEG IMMOBILIEN AG	5 709 108,30	EUR	1,01
189 552	MERLIN PROPRTIE	1 814 012,64	EUR	0,32
476 537	INMO COLO SA	3 931 430,25	EUR	0,70
196 637	KOJAMO OYJ	4 176 569,88	EUR	0,74
3 007	ALTAREA	503 973,20	EUR	0,09
24 814	ICADE	1 565 763,40	EUR	0,28
30 926	COVIVIO SA	2 232 857,20	EUR	0,40
118 350	KLEPIERRE	2 467 597,50	EUR	0,44
39 343	GECINA NOMINATIVE	4 835 254,70	EUR	0,86
27 417	MERCIALYS	234 963,69	EUR	0,04
71 175	UNIB-RODAMCO-WEST	4 385 803,50	EUR	0,78
78 359	GRAND CITY PROPRTIE	1 636 135,92	EUR	0,29
617 291	AROUNDTOWN SA	3 283 988,12	EUR	0,58
50 739	SHURGARD SELF STORAGE	2 917 492,50	EUR	0,52
18 953	EUROCOMMERCIAL PROP	361 736,96	EUR	0,06
<b>Total</b>		<b>68 508 553,33</b>		<b>12,18</b>

**Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)**

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910,1774	AEW-CORE PROP-C	16 293 114,96	EUR	2,90
62 000	OSSIAM EURO GOVERNMENT BOND 3-5 CARBON REDUCTION	12 720 540,00	EUR	2,26
44 360	OSTRUM SRI MONEY I1	16 563 536,04	EUR	2,94
733,16529	OSTRUM SRI MONEY IC	9 052 083,91	EUR	1,61
59	OSTRUM SRI MONEY PLUS IC	6 039 399,89	EUR	1,07
141,5	OSTRUM SRI CASH A1P1 IC	16 300 428,73	EUR	2,90
1 621	OSTRUM SRI CASH I	17 418 423,08	EUR	3,10
39 000	DNCA BEYOND ENGAGE I	4 742 400,00	EUR	0,84
242,595	OSTRUM SRI CASH PLUS I	24 536 960,75	EUR	4,36
20 000	MIROVA EURP ENVIRON	3 180 800,00	EUR	0,57
137 000	MIROVA EURO GREEN & SUST CORPORATE BOND	13 961 670,00	EUR	2,48
112 000	MIROVA EURO GREEN & SUST BD	12 417 440,00	EUR	2,21
53 200	MIROVA US CLIMATE AMBITION EQUITY	7 935 844,00	EUR	1,41
79 000	MIROVA EURO SUST EQUITY	10 436 690,00	EUR	1,86
54 500	THEMATICS META FUND	8 057 280,00	EUR	1,43
41 000	OSSIAM ESG LOW CARBON SHILLER BARCLAYS CAP	4 424 720,00	EUR	0,79
31 000	MIROVA WOMEN LEADERS EQUITY	5 296 660,00	EUR	0,94
<b>Total</b>		<b>189 377 991,36</b>	<b>EUR</b>	<b>33,67</b>

## 5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
<b>Créances locataires</b>		
▪ Créances locataires	-217 271,44	72 428,58
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	1 989 059,67	345 049,24
▪ Dépréciations des créances locataires	-1 629 648,80	-223 472,59
<b>Total</b>	<b>142 139,43</b>	<b>194 005,23</b>

Évolution des dépréciations	31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2021
▪ Dépréciations des créances locataires	223 472,59	1 464 509,53	-58 333,32	1 629 648,80

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
<b>Autres créances</b>		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	60 164,90	182 099,28
▪ État et autres collectivités	933 195,54	1 130 754,41
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	612 335,03	476 459,83
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	227 410,48	373 133,63
<b>Total</b>	<b>1 833 105,95</b>	<b>2 162 447,15</b>

## 7 - CAPITAUX PROPRES

### Parts P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	213 538,044	21 966 473,01	658 994,19
▪ Rachats réalisés	11 028,090	1 137 283,94	
<b>Montants nets</b>	<b>202 509,954</b>	<b>20 829 189,07</b>	<b>658 994,19</b>

### Parts I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	131 105,000	13 538 658,00	406 159,74
▪ Rachats réalisés	135 288,441	13 949 461,08	
<b>Montants nets</b>	<b>-4 183,441</b>	<b>-400 803,08</b>	<b>53 271,66</b>

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	558 159 617,22	535 907 897,65
Report des plus-values nettes (*)		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs (**)	790 298,34	895 658,16
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	21 005,14	-40 478,90
Résultat de l'exercice	7 429 125,02	7 075 334,39
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	82 581,32	-196 160,59
Acomptes versés au cours de l'exercice	-3 906 863,44	-3 768 450,36
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-44 014,44	94 578,71
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>562 531 749,16</b>	<b>539 968 379,06</b>

## 8 - TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES SDG

	2017	Action I	Action P	2018	Action I	Action P	2019	Action I	Action P	2020	Action I	Action P	2021	Action I	Action P
<b>I- Situation financière en fin d'exercice</b>															
b) Actif net	529 019 734	230 117 312	298 902 422	560 618 748	269 248 649	291 370 099	588 396 653	288 039 538	300 357 315	539 968 379	253 334 924	286 633 455	562 531 749	253 649 782	308 881 967
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	4 844 058,12	2 100 039,57	2 744 018,55	5 274 566	2 523 542,48	2 751 023,36	5 420 622	2 643 883,34	2 776 738,60	5 215 584	2 438 314,67	2 777 269,49	5 413 911	2 434 131,43	2 979 779,45
<b>II- Résultat global des opérations effectives</b>															
a) Chiffre d'affaires hors taxe	3 140 321			4 601 419			5 732 306			6 224 353			5 930 031		
b) Résultat de l'activité immobilière	8 469 046	4 159 675	4 309 371	7 847 005	4 523 615	3 323 390	7 736 868	4 591 805	3 145 063	6 922 933	3 960 144	2 962 789	6 309 965	3 544 578	2 765 387
c) Résultat sur opérations financières	- 1 911 630	-419 170	- 1 492 460	-2 791 166	-739 606	-2 051 560	-2 566 478	-724 700	-1 841 777	-1 929 059	-491 116	-1 437 943	-1 825 971	-443 051	-1 382 919
d) Résultat sur cession d'actifs	1 570 174	682 727	887 447	1 938 974	927 226	1 011 748	5 250 306	2 569 131	2 681 174	1 798 513	843 294	955 219	3 176 568	1 432 444	1 744 124
e) Résultat de l'exercice	7 336 936	4 220 385	3 116 551	6 791 569	4 512 922	2 278 647	10 339 986	6 388 297	3 951 689	6 879 174	4 398 668	2 480 506	7 511 706	4 521 453	2 990 254
<b>III- Résultat des opérations réduits à une seule action</b>															
a) Résultat de l'activité immobilière	1,75	1,98	1,57	1,49	1,79	1,21	1,43	1,74	1,13	1,33	1,62	1,07	1,17	1,46	0,93
b) Résultat sur opérations financières	-0,39	-0,2	-0,54	-0,53	-0,29	-0,75	-0,47	-0,27	-0,66	-0,37	-0,20	-0,52	-0,34	-0,18	-0,46
c) Résultat sur cession d'actifs	0,32	0,33	0,32	0,37	0,37	0,37	0,97	0,97	0,97	0,34	0,35	0,34	0,59	0,59	0,59
d) Résultat de l'exercice	1,51	2	1,13	1,29	1,79	0,83	1,91	2,42	1,42	1,32	1,80	0,89	1,39	1,86	1,00
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	1,76	1,96	1,61	1,09	1,52	0,70	1,22	1,65	0,81	1,12	1,53	0,76	1,18	1,58	0,85
f) 50 % des plus-values immobilières	0	0	0	0	0	0	0,24	0,24	0,24	0	0	0	0	0	0
g) Dividende versé		1,65	0,67		1,8	0,82		2,41	1,42		1,8	0,92		1,85	1,00
h) Valeur liquidative		109,57	108,92		106,69	105,91		108,94	108,16		103,89	103,2		104,2	103,65

## 9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>		
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>528 005,65</b>	<b>517 980,92</b>
▪ Locataires créditeurs		415 194,07
▪ Fournisseurs et comptes rattachés		
▪ État et autres collectivités	494 439,39	287 763,98
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	1 275 601,62	2 187 729,43
▪ Produits constatés d'avance		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>1 770 041,01</b>	<b>2 890 687,48</b>

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2021	31/12/2020
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

## 10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2021
▪ Provisions pour risques	-	-	-	-

## 11 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	4 871 729,86	4 844 486,34
Charges facturées	1 058 301,37	1 379 866,32
Reprise de provisions	58 333,32	24 533,99
<b>Total</b>	<b>5 988 364,55</b>	<b>6 248 886,65</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes SAS/SCPI	4 503 243,09	3 914 959,63
Dividendes Actions	1 716 634,87	1 937 324,24
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
<b>Total</b>	<b>6 219 877,96</b>	<b>5 852 283,87</b>

Charges immobilières	31/12/2021	31/12/2020
Charges ayant leur contrepartie en produits	752 959,46	1 025 641,95
Charges d'entretien courant	1 548,50	4 419,61
Sinistres		
Charges de gros entretien	1 232,83	132 951,50
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	297 932,10	338 935,49
Redevance de Crédit-Bail		
Autres charges	383 130,09	511 573,10
- Charges locatives non récupérées	63 614,21	208 259,19
- Charges locatives sur locaux vacants	50 334,31	48 427,85
- Primes assurances non récupérées	487,39	377,18
- Frais huissiers		
- Honoraires d'avocat	20 208,94	26 724,62
- Honoraires divers	24 918,78	118 035,58
- Impôts et taxes non refacturés	196 714,46	108 037,42
- Honoraires de commercialisation	26 852,00	1 711,26
- CRL non récupérée		
- Autres charges immobilières		
Dotations de provision	1 464 509,53	21 805,78
<b>Total</b>	<b>2 901 312,51</b>	<b>2 035 327,43</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>1 223 358,66</b>	<b>1 265 998,46</b>
<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	610 743,65	634 507,99
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		249,16
<b>Total</b>	<b>610 743,65</b>	<b>634 757,15</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	59 479,24	146 998,90
<b>Total</b>	<b>59 479,24</b>	<b>146 998,90</b>

Autres produits et autres charges

Autres produits	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Autres charges	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 13 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

#### a) Les frais de fonctionnement

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,90% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV pour la part P et de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I.

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

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

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

La rétrocession de frais de gestion à percevoir est prise en compte à chaque valeur liquidative. Le montant provisionné est égal à la quote-part acquise sur la période considérée.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Commission société de gestion	6 402 518,72	6 175 633,33
Commission dépositaire	259 931,12	249 199,38
Honoraires Commissaire aux comptes	38 303,21	38 520,36
Honoraires évaluateurs immobiliers	87 467,71	94 608,35
Redevance AMF		
Frais de publicité	3 510,96	955,38
Taxe professionnelle	410,00	666,00
Organic		
Autres frais	10 086,23	6 746,74
<b>Total</b>	<b>6 802 227,95</b>	<b>6 566 329,54</b>

#### b) Les frais de gestion variables

Néant.

## 14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2021	31/12/2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrains nus</li> <li>▪ Terrains et constructions</li> <li>▪ Constructions sur sol d'autrui</li> <li>▪ Autres droits réels</li> <li>▪ Immeubles en cours de construction</li> <li>▪ Autres</li> </ul>				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°</li> <li>▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°</li> <li>▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°</li> <li>▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents</li> <li>▪ Autres actifs immobiliers</li> </ul>	3 082 086,73	883 263,19	2 198 823,54	534 453,18
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>3 082 086,73</b>	<b>883 263,19</b>	<b>2 198 823,54</b>	<b>534 453,18</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>3 082 086,73</b>	<b>883 263,19</b>	<b>2 198 823,54</b>	<b>534 453,18</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>1 154 228,61</b>	<b>203 252,25</b>	<b>950 976,36</b>	<b>1 287 610,95</b>
<b>Total</b>	<b>4 236 315,34</b>	<b>1 086 515,44</b>	<b>3 149 799,90</b>	<b>1 822 064,13</b>

## 15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2021
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	103 618,29
Garanties bancaires	1 181 108,29
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2021
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

## 16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Parts P

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	1 196 924,10	1 525 297,50
Régularisation du résultat net	49 205,58	-10,50
Résultat sur cession d'actifs	1 719 103,18	955 583,44
Régularisation des cessions d'actifs	25 020,72	-364,82
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 341 893,61	- 1 333 902,30
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-28 804,93	812,94
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 619 555,04</b>	<b>1 147 416,26</b>
Report des résultats nets		374 125,17
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	299 614,38	
Régularisation sur les comptes de reports	21 846,98	71,53
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>321 461,36</b>	<b>374 196,70</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>1 941 016,40</b>	<b>1 521 612,96</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	1 609 080,90	1 221 998,58
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	331 935,50	299 614,38
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 941 016,40</b>	<b>1 521 612,96</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2021.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2021	487 382,00				487 382,00	0,17
29/07/2021	498 698,90				498 698,90	0,17
28/10/2021	231 243,85		124 568,86		355 812,71	0,12
Régularisation des acomptes	28 804,93				28 804,93	
<b>Total acomptes</b>	<b>1 246 129,68</b>	<b>-</b>	<b>124 568,86</b>	<b>-</b>	<b>1 370 698,54</b>	<b>0,46</b>

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/01/2022			1 609 080,90		1 609 080,90	0,54
<b>Total acomptes</b>			<b>1 609 080,90</b>		<b>1 609 080,90</b>	<b>0,54</b>

**Parts I**

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	3 082 401,02	3 727 972,76
Régularisation du résultat net	6 607,89	-172 598,96
Résultat sur cession d'actifs	1 430 696,72	866 480,69
Régularisation des cessions d'actifs	1 747,13	-23 186,31
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 2 564 969,83	- 2 434 548,06
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-15 209,51	93 765,77
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 941 273,42</b>	<b>2 057 885,89</b>
Report des résultats nets		521 532,99
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	490 683,96	
Régularisation sur les comptes de reports	-841,84	-40 550,43
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>489 842,12</b>	<b>480 982,56</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>2 431 115,54</b>	<b>2 538 868,45</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	1 922 963,83	2 048 184,49
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	508 151,71	490 683,96
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>2 431 115,54</b>	<b>2 538 868,45</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2021.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2021	677 536,00				677 536,00	0,28
29/07/2021	669 014,71				669 014,71	0,28
28/10/2021	1 218 419,12				1 218 419,12	0,50
Régularisation des acomptes	15 209,51				15 209,51	
<b>Total acomptes</b>	<b>2 580 179,34</b>	-	-	-	<b>2 580 179,34</b>	<b>1,06</b>

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/01/2022	508 829,57		1 414 134,26		1 922 963,83	0,79
<b>Total acomptes</b>	<b>508 829,57</b>		<b>1 414 134,26</b>		<b>1 922 963,83</b>	<b>0,79</b>

# 13 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

# **FRANCEUROPE IMMO ISR**

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

22, rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

---

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021

## FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

22, rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

À l'assemblée générale,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier FRANCEUROPE IMMO ISR constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV FRANCEUROPE IMMO ISR 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

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

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

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

### *Règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier*

Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés du caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux OPCV définies par le règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014.

### *Évaluation des actifs immobiliers*

La note « Actifs Immobiliers » du paragraphe « Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées par deux évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

## **Vérifications spécifiques**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil

d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

## **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

À Paris-La Défense, le 22 avril 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

*Virginie Gaitte*

Virginie GAITTE

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

# **FRANCEUROPE IMMO ISR**

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

22, rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

---

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

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

## FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

22, rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur conventions réglementées

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

---

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

---

### **Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

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

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

---

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

À Paris-La Défense, le 22 avril 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

*Virginie Gaitte*

Virginie GAITTE

# 15 PROJET DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 MAI 2022

## PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de gestion du Conseil d'administration et le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice écoulé tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat net de 7 511 706,34 €, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 7 511 706,34 € de la manière suivante :

	Total	PART D1 - P		PART D2 - I	
		2 979 779,445	Unitaire	2 434 131,432	Unitaire
Résultat net de l'exercice	4 279 325,12	1 196 924,10	0,40	3 082 401,02	1,27
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	55 813,47	49 205,58	0,02	6 607,89	0,00
Résultat sur cessions d'actifs	3 149 799,90	1 719 103,18	0,58	1 430 696,72	0,59
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	26 767,85	25 020,72	0,01	1 747,13	0,00
Résultat de la période	7 511 706,34	2 990 253,58	1,00	4 521 452,76	1,85
Report résultat net N-1					
Compte de régularisation sur report résultat net N-1					
Report des plus-values nettes N-1	790 298,34	299 614,38		490 683,96	
Compte de régularisation sur report des plus-values nettes N-1	21 005,14	21 846,98		-841,84	
Report à nouveau	811 303,48	321 461,36	0,11	489 842,12	0,20
Total des sommes à affecter	8 323 009,82	3 311 714,94	1,11	5 011 294,88	2,06
Acomptes versés sur l'exercice	3 906 863,44	1 341 893,61	0,46	2 564 969,83	1,06
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	44 014,44	28 804,93		15 209,51	
Montant distribuable	4 372 131,94	1 941 016,40	0,65	2 431 115,54	1,00
Acompte dividende versé en janvier 2021	3 532 044,73	1 609 080,90	0,54	1 922 963,83	0,79
Total des acomptes versés	7 482 922,61	2 979 779,44	1,00	4 503 143,17	1,85
Report à nouveau résultat courant	840 087,21	331 935,50	0,11	508 151,71	0,21
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	-	-		-	
Dont compte de report des plus-values nettes	840 087,21	331 935,50		508 151,71	

Les montants distribués à chacun des actionnaires au titre du solde seront arrondis au centime inférieur.

Le montant des dividendes<sup>2</sup> versés au titre de l'exercice 2021 s'élève à 2 979 779,44€ pour les actions P et à 4 503 143,17€ pour les actions I.

<sup>2</sup> Calcul fait sur la base de 2 979 779,445 Actions P et 2 434 131,432 Actions I en circulation au 31 décembre 2021

Le solde sera affecté en report à nouveau.

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

### TROISIÈME RÉOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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

### CINQUIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler M. Philippe PINAULT en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### SIXIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler Mme Shirley EMBAREK en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler M. Nicolas DENOJEAN en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### HUITIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler Mme Thu Huyen NGUYEN THI en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

# OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable  
au capital initial de 1 000 000 €  
509 763 322 RCS PARIS

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Agrément AMF n°SPI 20080020 en date du 28/08/2008



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

*Signatory of:*

