

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2024

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU
13 MAI 2025



SOMMAIRE

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable
 au capital initial de 1 000 000 €
 Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
 509 763 322 R.C.S. PARIS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 MAI 2025

SOMMAIRE	2
1. PREAMBULE	3
2. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2024	4
3. POINT MARCHE IMMOBILIER	5
4. POINT MARCHES FINANCIERS	16
5. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	19
6. PERFORMANCES DE L'OPCI	21
7. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI	23
8. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI	25
9. GESTION DES ACTIFS	28
10. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION	34
11. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX	40
12. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES	43
13. ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2023	72
14. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	97
15. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	98
16. RAPPORT PERIODIQUE SFR ET ANNEXE	99
17. RAPPORT LOI ENERGIE ET CLIMAT	116
18. PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 MAI 2025	126

1. PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire 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 2024, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre notamment à votre approbation les comptes annuels, la ratification de la cooptation de VEGA INVESTMENT SOLUTIONS ainsi que deux modifications statutaires.

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

- A titre ordinaire

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 2024 ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux administrateurs ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
4. Incorporation du report à nouveau des actions P, I et B au capital ;
5. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
6. Quitus à la Société de Gestion ;
7. Ratification de la cooptation de VEGA INVESTMENT SOLUTIONS en qualité d'administrateur ;
8. Pouvoirs pour formalités.

- A titre extraordinaire

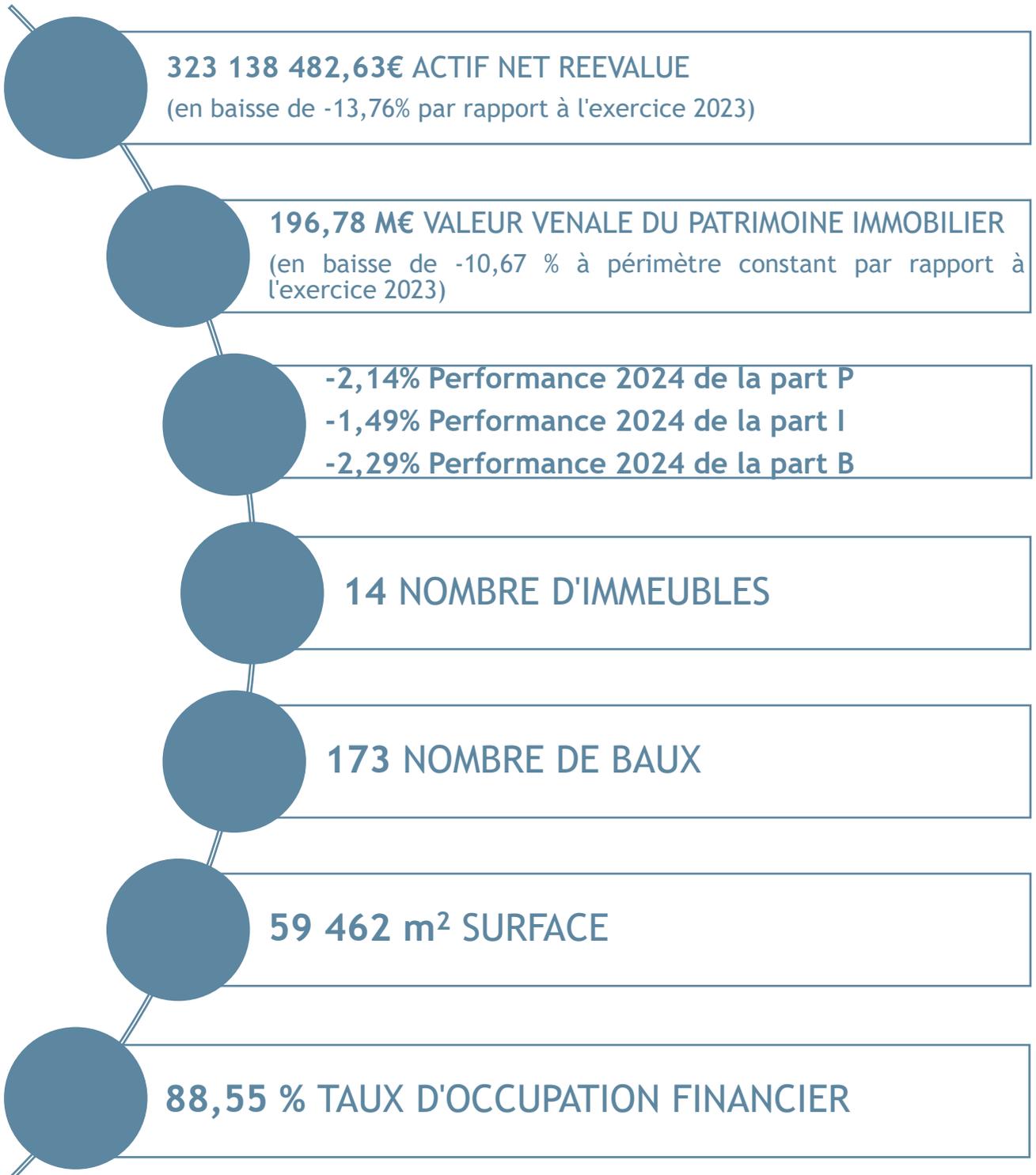
9. Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 ;
10. Modification de l'article 26 des statuts en vue de modifier le délai de réception des formulaires de vote par correspondance.

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

2. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2024



3. POINT MARCHÉ IMMOBILIER

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'investissement en immobilier d'entreprise (y compris résidentiel institutionnel) au 4ème trimestre 2024 a cumulé 5,29 Mds€, en rebond de +33% par rapport au trimestre précédent (3,97 Mds€) mais en baisse de -24% par rapport à la même période l'année dernière.

Sur l'ensemble de l'année, 2024 totalise ainsi 18,5Mds€, en baisse de -30% par rapport à 2023. La baisse est notamment sensible en bureaux (-49%), en commerces (-52%) et en résidentiel (-15%).

Les volumes investis en logistique sont quant à eux en hausse de +36% sur un an par rapport à 2023.

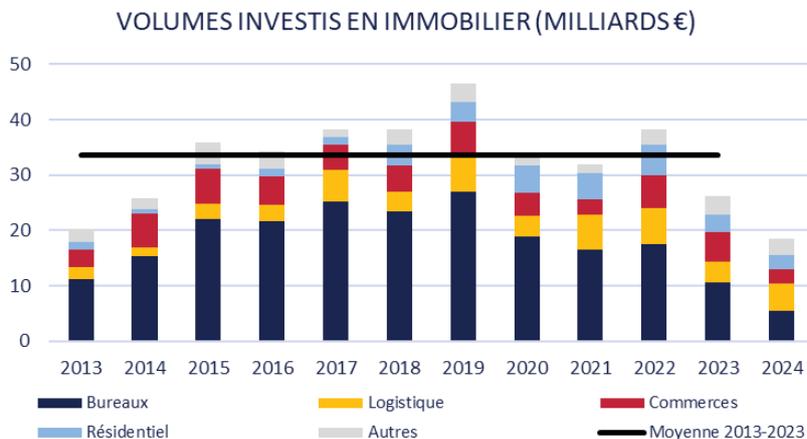
Les taux de rendement prime au 4ème trimestre 2024 sont demeurés stables sur les différentes classes d'actifs, après la forte correction générale depuis 2022.

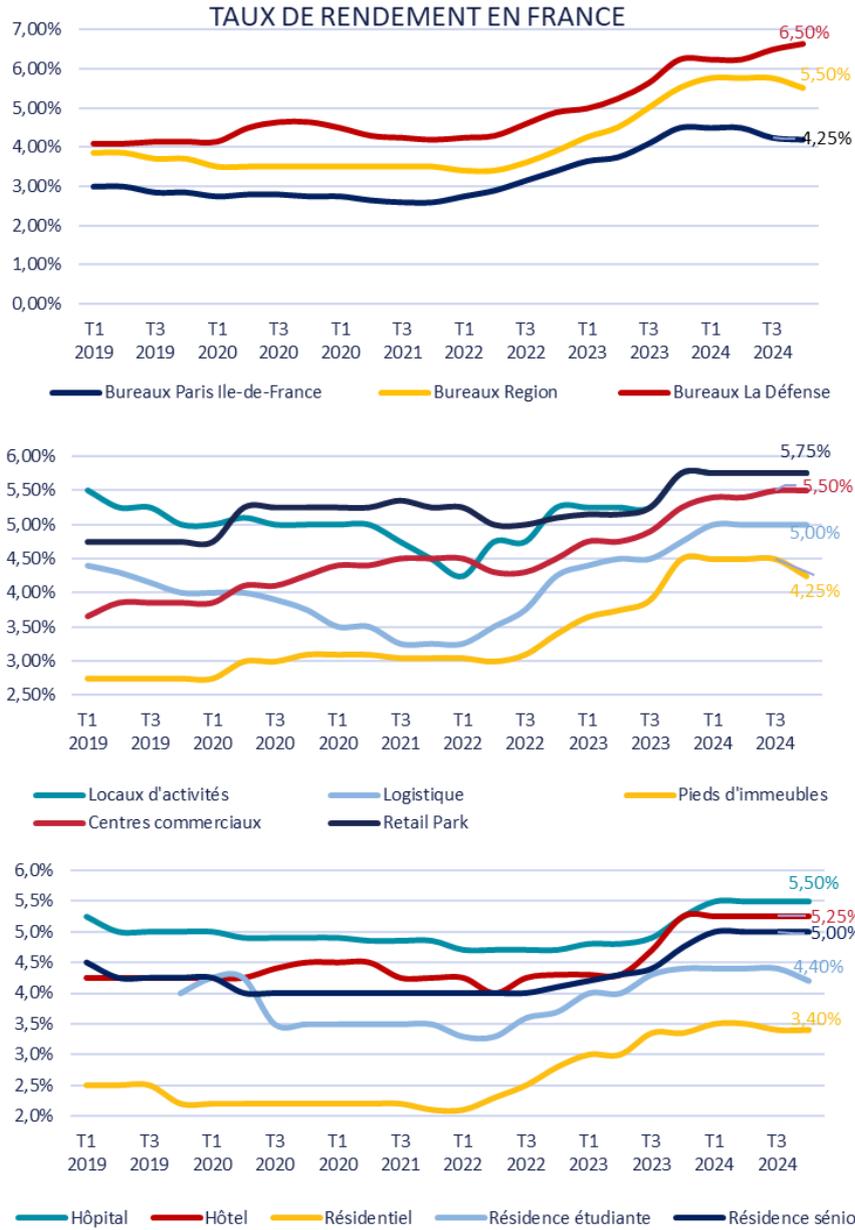
Les taux de rendement prime en bureaux en régions se sont même compressés de -25 pdb et légèrement de -5 pdb pour le prime parisien. En revanche, ils ont continué d'augmenter en périphérie parisienne comme à la Défense (+15 pdb).

Les taux de rendement prime au 4ème trimestre 2024 se sont également stabilisés à 5,75% en locaux d'activités et en retail parks, et à 5% en logistique.

Ils ont baissé de -25 pdb en pieds d'immeubles parisiens pour atteindre 4,25% et sont restés stables en centres commerciaux.

Les établissements médicalisés, les résidences séniors, les résidences et résidences étudiantes au 4ème trimestre 2024 se stabilisent à 5,5%, 5%, 3,4% et 4,4% respectivement.

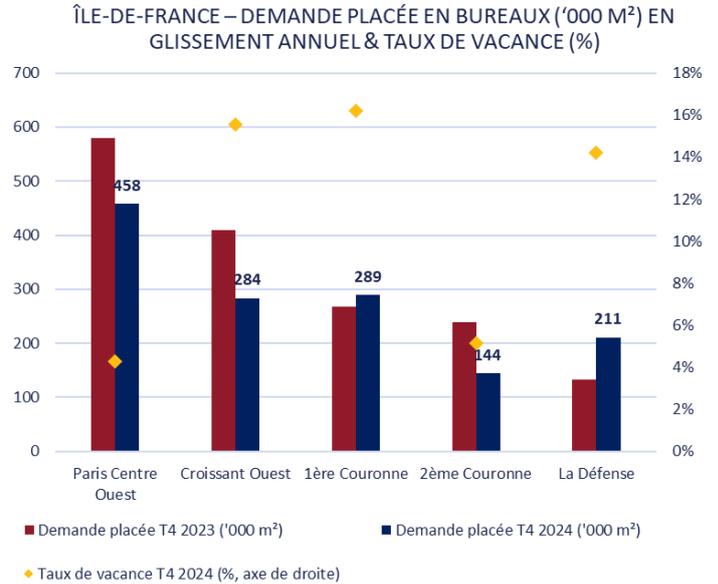
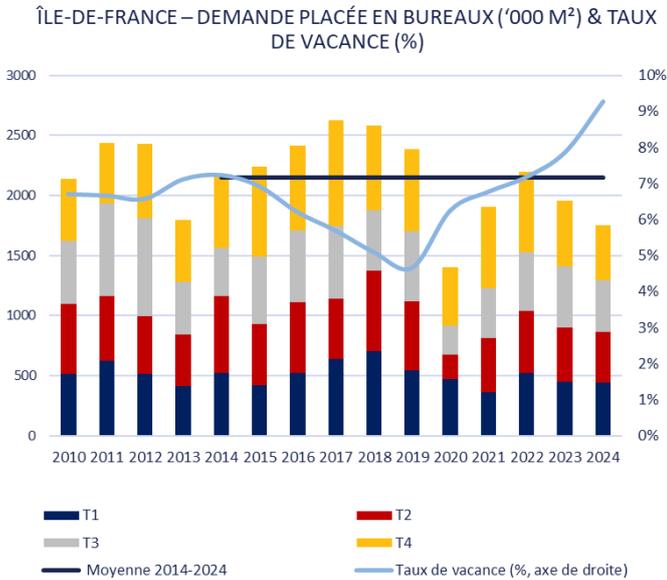




Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DES BUREAUX

Ile-de-France



La demande placée en bureaux en Ile-de-France au 4ème trimestre 2024 a atteint 460 000 m² soit une baisse de -16% par rapport au 4ème trimestre 2023.

Le volume de demande placée annuelle reste une nouvelle fois en dessous des deux millions de m².

Au 4ème trimestre, les mesures d'accompagnement sont au plus haut à 26,3% en moyenne en Ile-de-France (+0,8 point par rapport au 3ème trimestre 2024).

La demande placée en 2ème couronne et à Paris Croissant Ouest a connu les baisses les plus sensibles au 4ème trimestre 2024 sur un an (-40% et -31% respectivement).

La demande placée à La Défense se redresse au 4ème trimestre 2024 sur un an (+60%).

L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 5,64 millions de m² au 4ème trimestre 2024 portant le taux de vacance en Ile-de-France à 9,27%, soit +141 pdb par rapport à fin 2023. Le taux de vacance dans Paris intra-muros, bien qu'ayant légèrement augmenté depuis le 2ème trimestre 2024, reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest (4,27%), continuant d'attirer la demande des utilisateurs recherchant une localisation centrale. Il est également relativement limité en seconde couronne (5,15%) du fait de la diminution des développements.

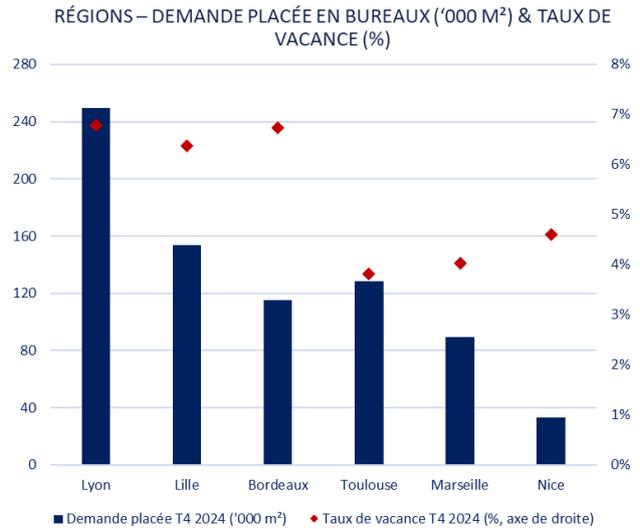
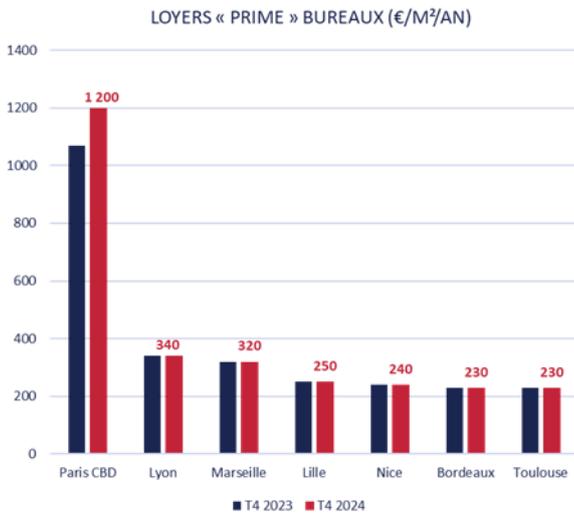
Le taux de vacance atteint cependant les 15,5% dans le Croissant Ouest (+176 pdb T3/T4) et 14,2% à la Défense (+42 pdb T3/T4), mais surtout 16,2% en première couronne (+65 pdb T3/T4).

Les loyers prime à Paris intra-muros augmentent de +12% entre le 4ème trimestre 2023 et le 4ème trimestre 2024, atteignant 1 200 €/m²/an.

Cette progression s'explique notamment par la hausse des loyers prime du QCA.

Le marché des bureaux en Ile-de-France continue d'être ciblé par les investisseurs sur les localisations prime.

Régions



En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables : 350 €/m²/an à Lyon, 320 €/m²/an à Marseille, 250 €/m²/an à Lille, 240 €/m²/an à Nice, 230 €/m²/an à Bordeaux et 230 €/m²/an à Toulouse.

La demande placée en bureaux a reculé entre le 4^{ème} trimestre 2023 et le 4^{ème} trimestre 2024, notamment à Toulouse (-14%), à Bordeaux (-30%), à Lille (-21%), et est resté stable à Lyon.

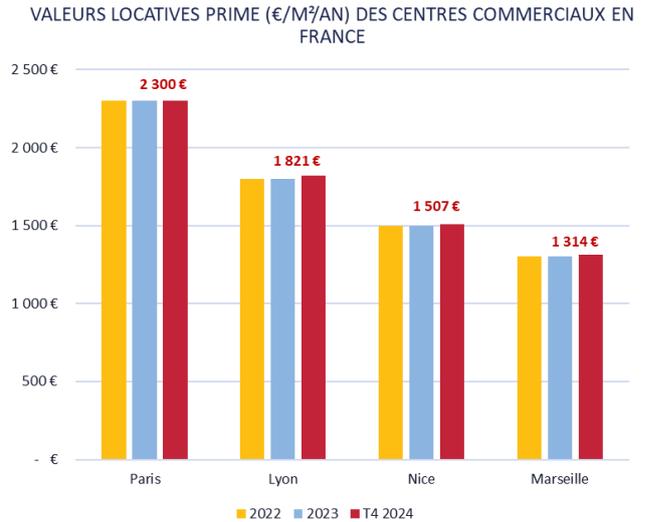
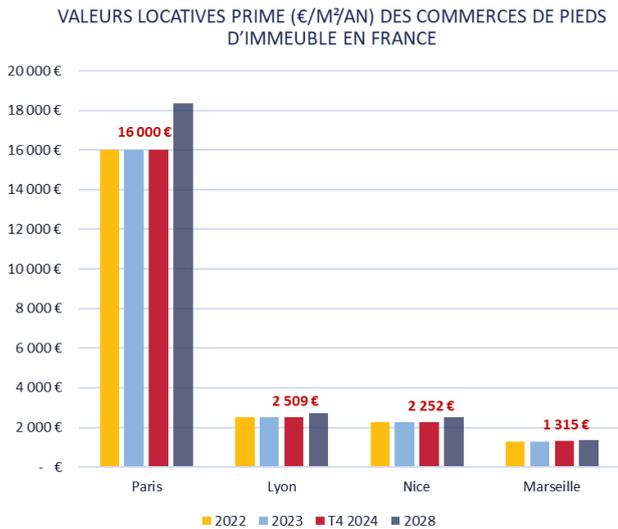
En revanche, Nice a vu sa demande placée en bureaux augmenter de +20% et Marseille de +42% entre le 4^{ème} trimestre 2023 et le 4^{ème} trimestre 2024, passant de 62 744 m² à 89 267 m², même si le marché reste limité par rapport aux autres métropoles.

Le taux de vacance en régions reste en moyenne plus modéré qu'en Ile-de-France. Sur les 6 marchés analysés en régions, la vacance moyenne s'établit à environ 5,4%.

Le marché des bureaux en Ile-de-France continue d'être ciblé par les investisseurs sur les localisations prime.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DES COMMERCES



L'inflation est remontée à 2% en glissement annuel au 4^{ème} trimestre 2024 soit 20 pdb de plus par rapport à au 3^{ème} trimestre, avec le rebond saisonnier de l'énergie et des transports.

L'inflation devrait atteindre en moyenne 1,4% en 2025 et de 1,8% en 2026.

L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) qui avait atteint 6,1% fin 2023 en moyenne sur l'année, a baissé à 3,8 % en 2024. L'indice devrait ensuite se stabiliser autour des 1,8%, à long terme.

Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles sont restés stables sur un an au 4^{ème} trimestre 2024.

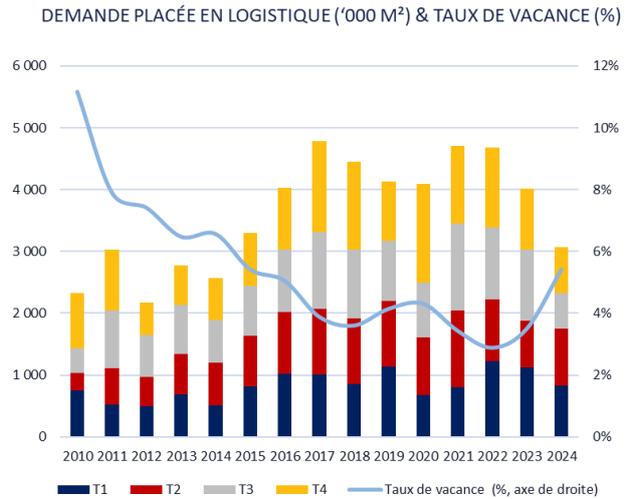
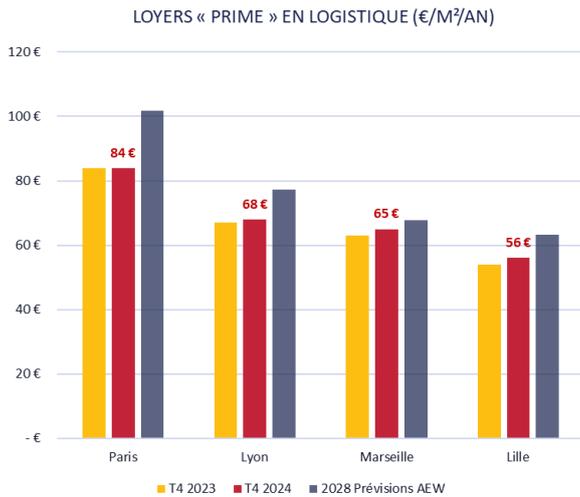
De même, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de deux ans. 464 M€ ont été investis en commerce au 4^{ème} trimestre 2024, portant le montant total investi sur l'ensemble de l'année sur ce segment à près de 2,6 Mds€.

Les taux de rendement prime en commerces restent stables au 4^{ème} trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, en centres commerciaux (entre 5,50% et 6%) et retail parks (entre 5,75% et 6,25%).

Sur un an, les taux de rendement pour les commerces de centre-ville sont restés stables en régions et se sont compressés de 25 pdb à Paris. Pour les centres commerciaux, la décompression annuelle se situe entre +25 à 35 pdb.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



En 2024, la demande placée sur le marché de la logistique en France est en baisse de 24% par rapport à 2023, passant de 4 millions de m² à 3,1 millions de m².

L'offre immédiate poursuit sa tendance haussière et s'établit à 3,9 millions de m² à la fin du 4ème trimestre 2024, soit +61% sur un an, portant la vacance à 5,41% au niveau national, avec néanmoins des contrastes entre les régions Rhône Alpes (4,3%), PACA (1,7%) et les Hauts-de-France dépassant les 10% de vacance.

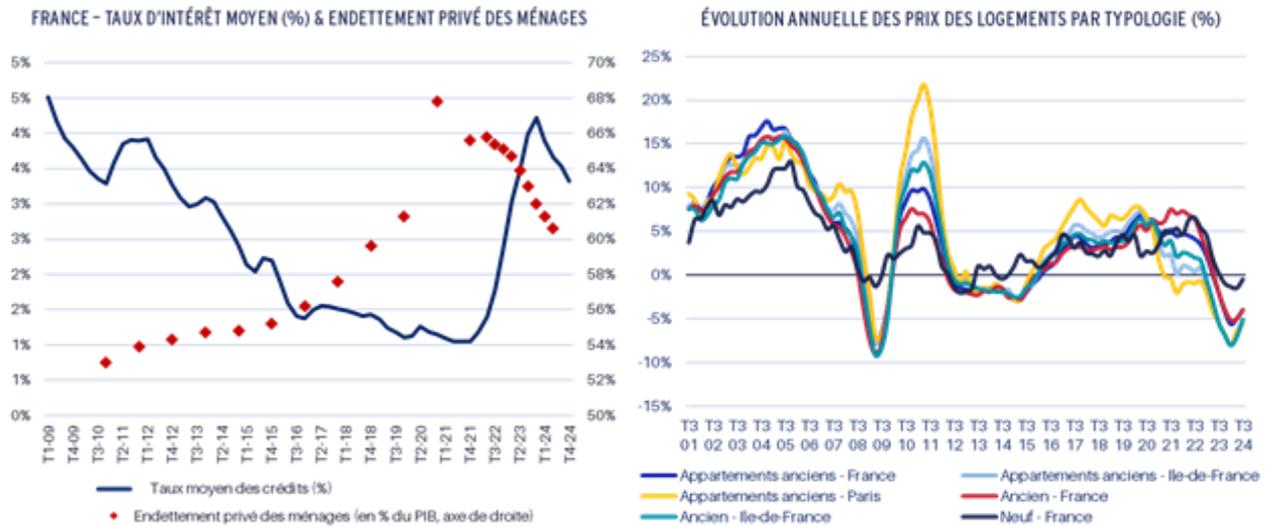
Les valeurs locatives prime continuent d'être orientées à la hausse en régions, notamment sur les zones périphériques de l'axe national nord-sud, du fait du report de la demande et de la raréfaction des grandes surfaces neuves et de qualité ainsi que du foncier disponible.

Lille a vu son loyer prime augmenter de +3,7% (56€/m²/an), suivi par Marseille de +3,2% (65€/m²/an) et Lyon de +1,5% (68€/m²/an) entre les quatrième trimestres 2023 et 2024. Quant au loyer prime de Paris il est resté stable sur la même période à 84€/m²/an.

Les facteurs expliquant la hausse des loyers sont, d'une part, la demande qui reste résiliente pour les actifs de qualité, et d'autre part, la rareté de l'offre.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

MARCHÉ RESIDENTIEL



En décembre 2024, le taux moyen des crédits à l'habitat se situe à 3,32% soit -90 pdb sur un an. La BCE a baissé encore ses taux en fin d'année (de 3,25% à 3,00% pour le taux de dépôt) mais reste vigilante sur l'inflation.

Le taux d'endettement des ménages continue ainsi de diminuer (61,4% au 2ème trimestre) après avoir atteint un point haut en 2020.

Sur le plan national, les prix de vente médians pour les logements continuent de baisser.

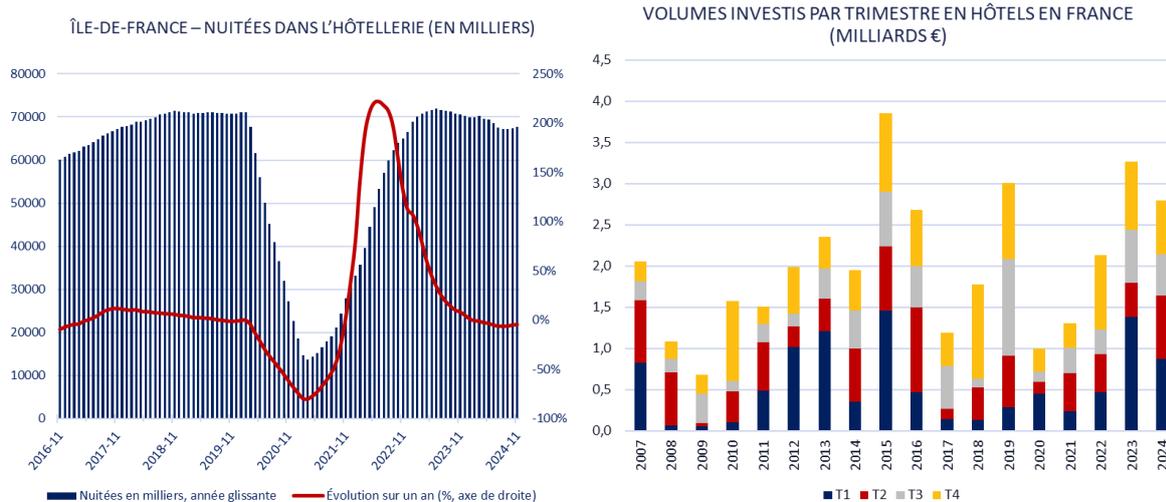
Au 3ème trimestre 2024, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de -3,9% par rapport au 3ème trimestre 2023, et ceux des logements neufs de -0,5%.

En Ile-de-France, les prix des logements anciens ont également diminué au 3ème trimestre 2024 (-5,2% par rapport au T2 2023) en raison principalement du recul des prix des appartements à Paris de -5,6%.

Bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi en résidentiel en 2024 est en baisse de -20% par rapport à 2023, passant de 3 Mds€ à 2,4 Mds€.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

MARCHÉ DE L'HOTELLERIE



La dynamique en début d'année 2024 a tardé à trouver de l'élan sur le secteur de l'hôtellerie et cette tendance s'est prolongée le reste de l'année.

Les volumes d'investissement en hôtellerie en 2024 sont en baisse de -14% par rapport à 2023, passant de 3,3 Mds€ à 2,8 Mds€.

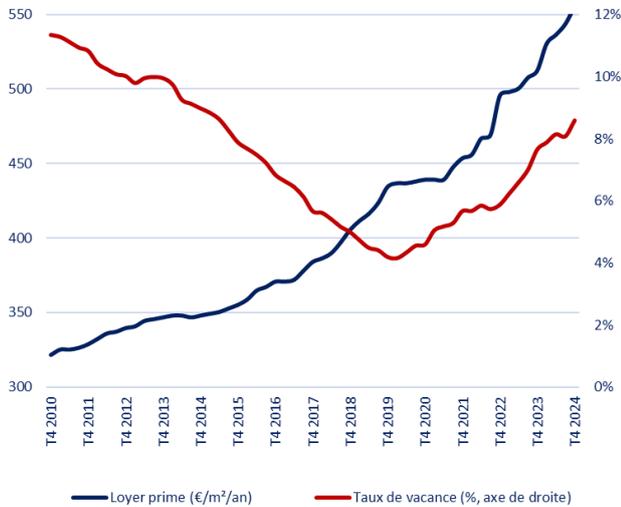
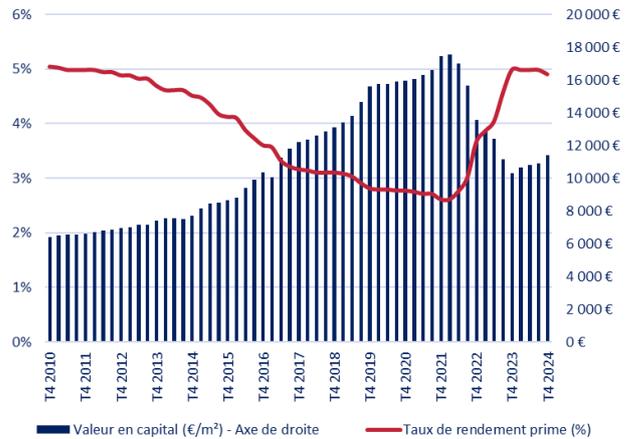
À noter néanmoins qu'ils dépassent la moyenne 2013-2023 qui est de 2,2 Mds€ sur un an.

Sur le plan de la fréquentation, le nombre de nuitées en Ile-de-France sur les mois d'octobre et de novembre 2024, est en baisse de respectivement -4,7% et -4,2%.

Le marché de l'hôtellerie n'a pas entièrement bénéficié d'effet positif des jeux même si la saison d'été 2024 reste sur un niveau de fréquentation très élevé.

Les taux de rendement prime pour l'hôtellerie sont restés stables au 4ème trimestre 2024 à 5,25% avec un intérêt croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

Allemagne**MARCHÉ DES BUREAUX**LOYER PRIME EN BUREAU (€/M²/AN) ET TAUX DE VACANCE (%)TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAU (%) ET VALEUR EN CAPITAL (€/M²)

Au 4^{ème} trimestre 2024, les loyers prime en bureaux en Allemagne ont augmenté de 8,2% en moyenne par rapport au 4^{ème} trimestre 2023.

Après avoir augmenté significativement les années précédentes pour rattraper les niveaux des autres agglomérations allemandes, le loyer prime à Berlin s'est stabilisé sur un an (+1,1%).

Düsseldorf et Munich affichent les hausses les plus importantes avec +12,5% et +21,3% de croissance annuelle au 4^{ème} trimestre 2024. La hausse à Hambourg et Francfort est de +3% par an respectivement pour la même période.

Le taux de vacance en Allemagne réaugmente après une légère baisse au trimestre précédent.

Il s'établit à 8,6% en moyenne au 4^{ème} trimestre 2024, soit une hausse de +51 pnb par rapport au trimestre précédent.

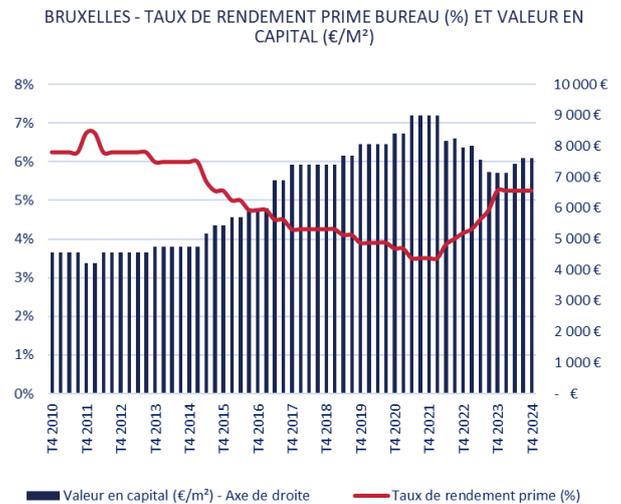
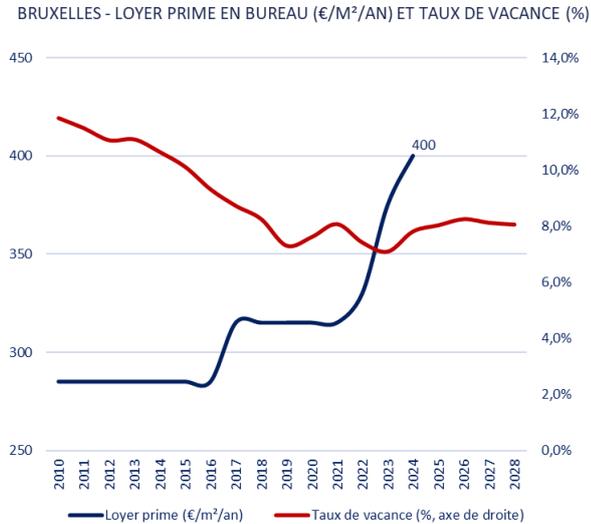
Düsseldorf et Munich connaissent les plus fortes hausses trimestrielles de vacance atteignant respectivement 12,24% (+87 pnb) et 8,45% (+80 pnb). Berlin et Hambourg connaissent des hausses plus légères pour atteindre respectivement 7,27% (+49 pnb) et 4,55% (+44 pnb).

En revanche, le taux de vacance à Francfort diminue légèrement (-4 pnb) pour atteindre 10,43% au 4^{ème} trimestre 2024.

Le taux de rendement prime en bureaux a légèrement baissé sur les 5 principaux marchés pour s'établir en moyenne à 4,90% (-8 pnb) au 4^{ème} trimestre 2024.

La valeur en capital moyenne en Allemagne augmente de +4,2% entre le 3^{ème} trimestre 2024 et le 4^{ème} trimestre 2024, passant de 10 930€/m² à 11 386€/m².

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

Belgique**MARCHÉ DES BUREAUX**

Le taux de vacance à Bruxelles au 4ème trimestre 2024 augmente de +23 pnb par rapport au 3ème trimestre pour atteindre 7,8%.

La demande placée à Bruxelles atteint environ 343 000 m² en 2024 soit une augmentation de 18% par rapport à 2023.

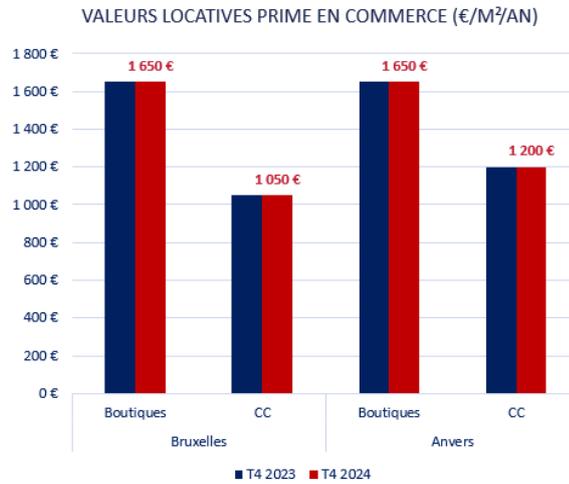
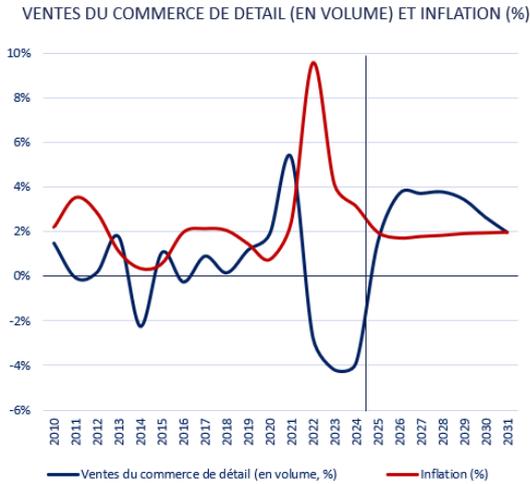
Le loyer prime au 4ème trimestre 2024 augmente à 400€/m²/an (+17,7% par rapport au T4 2023 et +2,5% par rapport au T3 2024).

Le taux de rendement prime est resté stable à 5,25% au 4ème trimestre 2024.

La valeur en capital a augmenté est restée stable à 7 619€/m² en Belgique au 4ème trimestre 2024.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

MARCHÉ DES COMMERCES



L'inflation en Belgique a augmenté à 3,14 % en glissement annuel décembre 2024, après que des effets de base favorables l'aient fait baisser en août.

La hausse est entièrement imputable à la composante alimentaire, tandis que l'inflation énergétique s'est ralentie.

Une inflation moyenne de 3 % en 2024 et de 1,97 % en 2025 est attendue, grâce à l'atténuation des pressions sous-jacentes sur les prix.

Le volume des ventes du commerce de détail en Belgique devrait baisser à -3,90% en 2024 avant de rebondir à 1,49% en 2025.

Les loyers prime en commerce sont restés stables au T4 2024.

Les loyers prime en commerce de pied d'immeuble sont restés stables à Bruxelles et à Anvers sur un an entre le T4 2024 et le T4 2023.

Les valeurs locatives pour les centres commerciaux sont restées stables sur les deux marchés sur un an (1050 €/m²/an à Bruxelles et 1200 €/m²/an).

Les révisions de loyers pourraient motiver les enseignes à déménager et signer de nouveaux baux sur des sites plus modernes, notamment ceux plus en conformité avec les normes environnementales et permettant davantage d'économies d'énergie.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

4. POINT MARCHES FINANCIERS

1. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

Après un fort rebond en fin d'année 2023, les foncières cotées sont en repli lors du premier trimestre 2025. Les baisses de taux tant espérées vont prendre plus de temps que prévues. Certains banquiers centraux laissent entendre que l'assouplissement monétaire sera modéré. Après un léger rebond, les foncières cotées ont été pénalisées à la fin du deuxième trimestre par la hausse de l'OAT 10 ans. Les valeurs françaises ont largement sous-performé. Le secteur des foncières cotées est en forte baisse le troisième trimestre. Les tensions géopolitiques au Proche et Moyen-Orient se sont amplifiées et l'approche des élections américaines, très indécises d'après les derniers sondages, ont créé des incertitudes. Comme attendu, la Banque Centrale Européenne, motivée par une inflation plus basse qu'anticipée et une économie qui montre des signes de faiblesses, a baissé ses taux directeurs. Avec l'élection de Donald Trump aux Etats-Unis, l'incertitude du vote du budget français et la chute de la coalition gouvernementale allemande, le contexte politique a marqué le mois de novembre. Le secteur a souffert de la remontée des taux longs (OAT +30bps et Bund +28bps) en fin d'année. La FED a tenu un discours très prudent sur les futures baisses de taux, celles-ci ont été revues à 2 contre 4 précédemment.

Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (-2.49%) a surperformé légèrement son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-2.61%) sur l'année 2024.

2. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE NON IMMOBILIER

ENVIRONNEMENT FINANCIER

La croissance économique mondiale, estimée à 3,2%, est restée ferme en 2024, sous l'effet d'une activité dynamique aux Etats-Unis et dans les économies émergentes, malgré des inquiétudes récurrentes sur la Chine, et d'une timide reprise en Europe.

Après le resserrement monétaire mis en œuvre depuis 2022 et le reflux de l'inflation observé en 2023, les grandes banques centrales occidentales ont commencé à assouplir leurs taux directeurs, dès juin pour la BCE et à partir de septembre pour la Réserve Fédérale.

Tandis que les conflits en Ukraine et au Proche-Orient se sont intensifiés et ont continué de peser sur le sentiment des investisseurs, le risque politique a ressurgi de façon inattendue en Europe, notamment en France en juin et en Allemagne en fin d'année. Aux Etats-Unis, l'incertitude politique s'est dissipée au 4ème trimestre à la suite des élections à la Maison Blanche et au Congrès.

Sur l'ensemble de l'année, des baisses de taux directeurs moins importantes qu'anticipé en début de période de part et d'autre de l'Atlantique et l'appel à la prudence de la Réserve Fédérale sur le front de l'inflation en décembre ont contribué à la remontée des taux de rendements des emprunts d'état aux Etats-Unis et en zone euro. Les obligations d'entreprises se sont relativement mieux tenues que les obligations d'émetteurs souverains de même durée, en l'absence de récession et étant donné une activité économique qui a globalement surpris à la hausse.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans a enregistré un gain de 3,29%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont progressé de, respectivement, 2,52% et 4,95%.

La bourse de Wall Street a atteint de nouveaux sommets, surpassant les marchés d'actions des autres pays développés : soutenue par une conjoncture économique plus ferme et par la forte progression des résultats des grandes valeurs du secteur technologique, elle a bénéficié de la détente monétaire et, au cours du dernier trimestre, de la confirmation du retour aux affaires d'une administration républicaine dont le programme promettait une politique budgétaire et fiscale expansionniste. Porté par une croissance et des perspectives plus favorables pour l'économie américaine face aux autres pays développés, le dollar s'est sensiblement raffermi face à l'euro et au yen.

La rhétorique protectionniste du président élu américain a particulièrement pénalisé les marchés de la zone euro et émergents au 4ème trimestre.

Les indices des grands marchés d'actions développés et émergents ont affiché des performances supérieures à celles des indices des marchés de taux. Les performances des marchés d'actions mesurées par les indices MSCI, exprimés en euros, ont été les suivantes : Europe +8,59% (dont zone euro +9,49% et Europe hors zone

euro +7,65%) et Monde, émergents inclus, hors Europe +28,40% (dont Etats-Unis +32,90%, Japon +15,54% et Emergents +14,68%).

Les anticipations d'importantes baisses de taux directeurs aux Etats-Unis en 2024, qui prévalaient en tout début d'année, ne se sont pas matérialisées. En effet, sous l'effet d'une activité économique plus dynamique qu'escompté au 1er trimestre, les indices de prix à la consommation ont déçu en janvier et février. L'inflation s'est cependant assagie à partir du printemps. Ainsi, les attentes de première détente du taux des Fed Funds reflétées par les marchés obligataires ont été graduellement décalées de mars à septembre. Les rendements obligataires souverains sont remontés au 1er semestre en Amérique du Nord et, dans leur sillage, en Europe. En juin, la résurgence de l'incertitude politique en France a particulièrement pesé sur les marchés obligataires d'Europe du Sud, malgré le début du cycle de baisse des taux directeurs de la BCE (-25 points de base).

En juillet et en août, les taux de rendements souverains ont reflué sous l'effet du retour des anticipations de repli des taux directeurs aux Etats-Unis, alors que le marché du travail américain, tendu en début d'année, donnait des signaux de normalisation avec un ralentissement des créations d'emplois. La Réserve Fédérale a ainsi procédé à une première détente du taux des Fed Funds (-50 points de base) en septembre, un mouvement qui a surpris les économistes par son ampleur.

Néanmoins, de nouveaux signaux de vigueur de l'économie américaine, notamment dans les services, et le programme du président élu et du Parti Républicain, laissant augurer une forte augmentation des droits de douane susceptible d'entraîner une inflation plus élevée ainsi que des baisses d'impôts pouvant creuser davantage le déficit, ont contribué à une hausse des taux de rendement souverains aux Etats-Unis au cours du 4ème trimestre.

Sur l'ensemble de l'année, la Réserve Fédérale et la BCE ont réduit séparément leurs taux directeurs de 100 points de base. Dans le sillage des comités de politique monétaire de décembre, la communication des banquiers centraux a cependant marqué une inflexion, avec des perspectives moins accommodantes aux Etats-Unis et plus expansionnistes en zone euro.

Outre-Atlantique, les dernières projections d'évolution des taux directeurs des membres de la Réserve Fédérale reflétaient seulement 50 points de base de recul supplémentaire du taux des Fed Funds au cours des 12 prochains mois contre 100 points attendus encore en septembre. Tandis que les prévisions de croissance économique et d'emploi sont ressorties solides et quasi-inchangées pour 2025, l'estimation d'une inflation supérieure à la cible de 2% et surtout un peu plus élevée qu'escompté précédemment exigeait selon le président Powell davantage de prudence dans la conduite de la politique monétaire, voire pouvait justifier une pause sur les taux d'intérêt dans l'attente de signaux convaincants d'un apaisement des tensions inflationnistes. Les anticipations d'évolution de la politique budgétaire et fiscale et des droits de douane sous la nouvelle administration ont également pu influencer sur les projections des membres de la banque centrale américaine.

En zone euro, les perspectives de croissance pour 2025 sont restées positives mais ont été révisées en légère baisse par les économistes de la BCE. La fragile reprise de la demande chinoise devrait continuer de peser sur les exportations européennes de biens d'équipement et de biens de consommation durable. Les velléités protectionnistes américaines pourraient par ailleurs compliquer la situation. En revanche, les projections d'inflation plus basse de l'institut de Francfort ont suggéré un potentiel d'assouplissement monétaire plus important en Europe qu'en Amérique du Nord en 2025.

Plus confiante dans le fait que son économie était parvenue à sortir de la déflation, la Banque du Japon a mis un terme en mars à son taux directeur négatif et à ses mesures de politique ultra-accommodante. A contre-courant des autres banques centrales, la Banque du Japon a annoncé fin juillet une hausse de 15 points de base de ce taux et évoqué de possibles resserrements ultérieurs, une normalisation monétaire plus rapide qu'escompté par de nombreux investisseurs qui a provoqué début août un raffermissement du yen et une forte instabilité sur la bourse de Tokyo. Par la suite, la banque centrale japonaise s'est montrée plus réservée sur l'évolution de sa politique monétaire, parvenant à ramener le calme sur le marché des actions nippon.

En Chine, les autorités ont dévoilé en septembre des mesures en faveur des banques et du secteur sinistré de l'immobilier, afin de provoquer un choc de confiance et éloigner le risque déflationniste. Cependant, en

l'absence de nouvelles initiatives de soutien significatif à l'économie et face au risque protectionniste, l'incertitude a persisté sur l'impact de ces mesures dans le courant du dernier trimestre.

En 2024, d'importantes échéances électorales étaient programmées dans les grands pays anglo-saxons. Les retours de gouvernements dominés par le Parti Républicain aux Etats-Unis et par le Parti Travailleiste au Royaume-Uni, que les sondages d'opinion laissaient présager, n'ont donc pas constitué des surprises. En revanche, les annonces d'élections législatives anticipées dans les deux principales économies de la zone euro étaient pour le moins inattendues. En France, l'absence de majorité parlementaire issue des élections convoquées en juin a soulevé des inquiétudes sur la trajectoire de la dette publique française anticipée jusqu'alors, provoquant une augmentation de la prime de risque (spread) exigée par les investisseurs. Outre-Rhin, l'éclatement de la coalition dirigeante en novembre a également suscité de l'incertitude mais n'a pas pesé sur la rémunération exigée sur la dette souveraine allemande, le risque d'augmentation du déficit public apparaissant limité.

Dans ce contexte, sur les marchés obligataires, le taux de rendement du T-Note américain à 10 ans a rebondi de 69 points de base au cours de l'exercice, à 4,58% au 31 décembre. En zone euro, les taux de rendement souverains ont été tirés à la hausse dans le sillage des taux américains mais de façon moins marquée, hormis pour l'OAT française affectée par le risque politique dès juin : le rendement du Bund allemand est remonté à 2,37% (+0,34%) tandis que celui de l'OAT française a atteint 3,20% (+0,64%). Tandis que l'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est resserré de 52 points à 116 points de base, celui entre la France et l'Allemagne s'est élargi 30 points à 83 points de base.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de durée plus courte et moins sensible, a enregistré un gain de 3,29%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont progressé de, respectivement, 2,52% et 4,95%.

Au cours de l'exercice, l'indice €STR Capitalisé s'est apprécié de 3,80%.

La bourse de Wall Street a atteint de nouveaux records, surpassant les autres marchés d'actions développés. Elle a été soutenue tout au long de l'exercice par une conjoncture économique plus favorable aux Etats-Unis que dans les autres pays industrialisés, par la forte progression des résultats des grands groupes du secteur technologique (les « 7 Magnifiques ») et notamment par la thématique de l'intelligence artificielle, puis a bénéficié au cours du dernier trimestre de la confirmation du retour aux affaires d'une administration républicaine dont le programme promettait une politique budgétaire et fiscale expansionniste.

Porté par une croissance et des perspectives plus favorables pour l'économie américaine, le dollar s'est sensiblement raffermi face à l'euro (+6,7%) et au yen (+11,5%). L'appréciation du dollar a ainsi contribué positivement à la performance de la bourse américaine en euros.

En Europe, les marchés d'actions ont été affectés sur l'ensemble de l'exercice par des signaux de fébrilité de l'activité dans les deux principales économies de la zone euro, en Allemagne et en France. L'incertitude politique a également pesé sur les actions françaises à partir de juin.

En Chine, la persistance de fragilités structurelles dans l'immobilier et la construction a continué d'inquiéter en dépit des mesures annoncées par les autorités.

Au cours du dernier trimestre, la rhétorique protectionniste du président élu américain a particulièrement pénalisé les marchés actions de la zone euro et émergents.

La performance de l'Europe hors zone euro a pâti en fin d'année de la correction de la bourse de Copenhague et de sa valeur pharmaceutique phare, Novo Nordisk, qui était encore en novembre la première capitalisation boursière européenne.

Exprimés en euro, les indices MSCI des grands marchés d'actions développés et émergents ont évolué comme suit en 2024 : Europe +8,59% (dont zone euro +9,49% et Europe hors zone euro +7,65%) et Monde, émergents inclus, hors Europe +28,40% (dont Etats-Unis +32,90%, Japon +15,54% et Emergents +14,68%).

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.

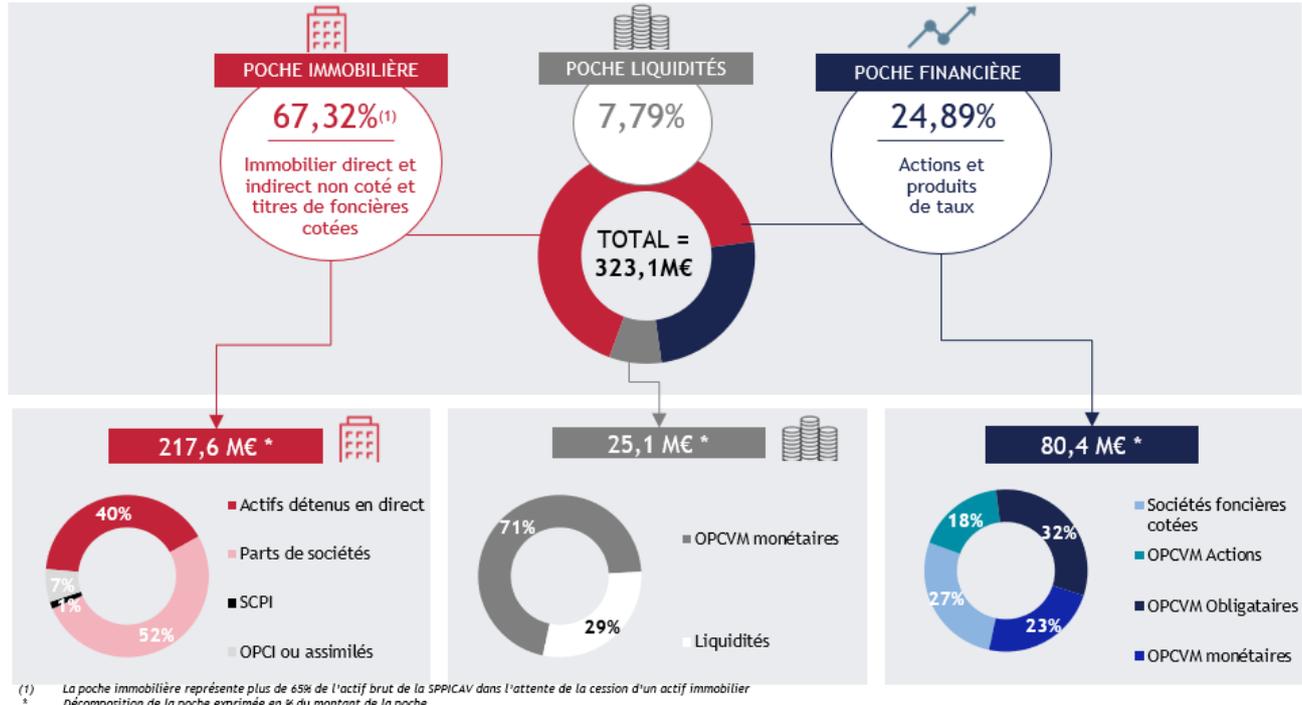
Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du Conseil d'Administration.

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 investies 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



Stratégie d'endettement - Emprunts d'espèces

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. 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	280 688 467	241 409 164	
Immeubles détenus en direct	98 840 000	88 115 000	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	85 140 596	72 596 613	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	35 039 084	21 935 257	
Autres actifs à caractère immobilier	61 668 787	58 762 294	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	86 099 865	74 383 188	
Trésorerie	7 915 581	7 346 132	
Dettes et créances	-2 768 727	-1 468 640	
Emprunt			
Disponibilités	10 684 308	8 814 771	
Actif net total en EUR	374 703 913	323 138 483	-51 565 429

Commentaires sur les variations de l'actif net

L'Actif Net varie de (-51,56) M€ en 2024, principales variations :

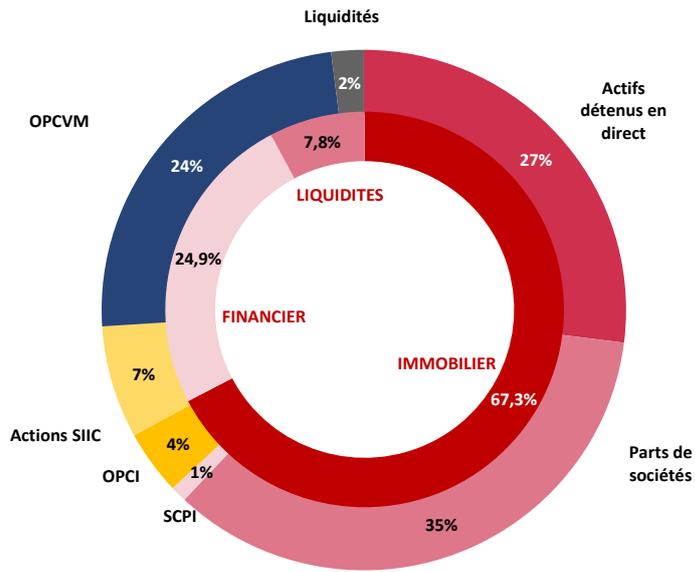
- Actifs immobiliers (-28m€)
 - Cession de l'actif de Chambly (-6,1M€) valeur en portefeuille au 31 12 2023
 - Variation des valeurs des actifs immobiliers détenus (-22M€)
- Actifs financiers à caractère immobiliers (SIIC) : cessions nécessaires pour assurer les rachats (-14M€)
- Actifs financiers non immobiliers : cessions nécessaires pour assurer les rachats (-14M€)

SOUSCRIPTIONS/ RACHATS

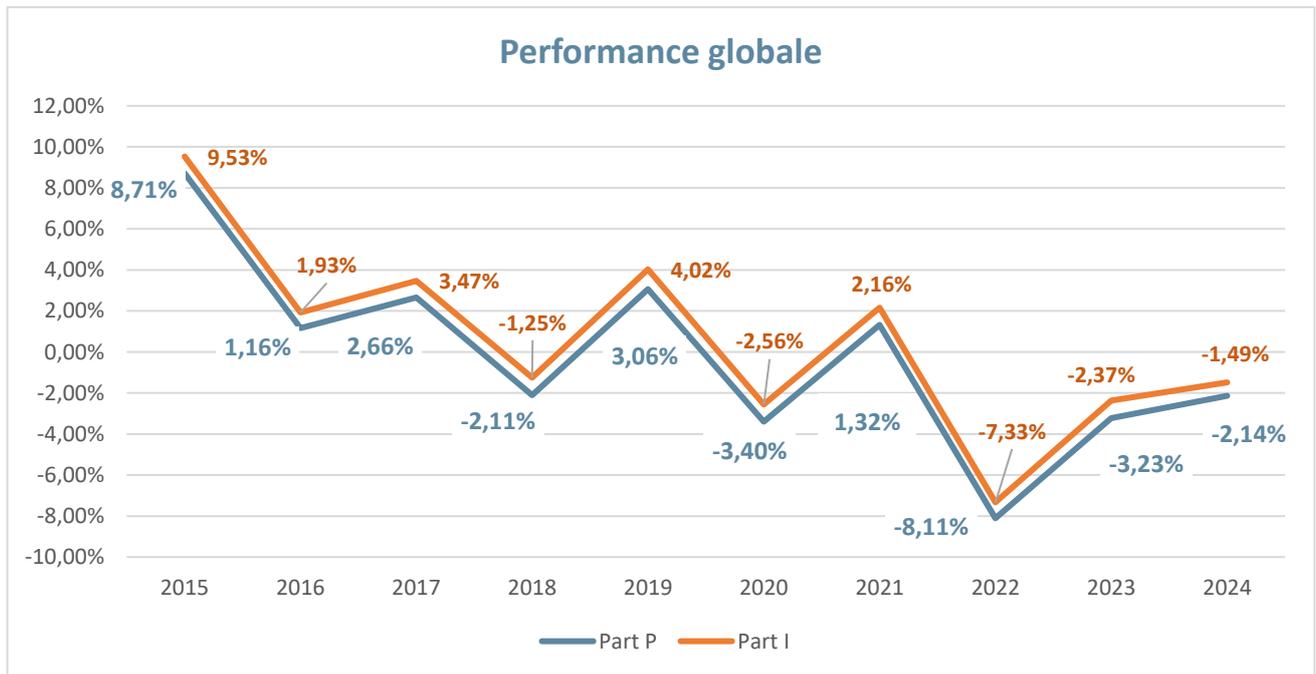
Une décollecte nette 2024 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à (-36,35) M€, dont -34,85 M€ sur la part P

Total des souscriptions 2024	93 766,22
Total des rachats 2024	-36 449 478,83
COLLECTE NETTE 2024	-36 355 712,61

Répartition de l'actif net au 31/12/2024 :



Performances sur l'exercice :



7. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI

INVESTISSEMENT FINANCIER A CARACTERE IMMOBILIER

Avec des revenus visibles et un bilan de qualité, Klépierre (+21%) a été, une année de plus, le dossier qui performe le mieux cette année. Deux autres opérateurs de centres commerciaux présentent également de belles performances : Mercialis (+12%) et Unibail-Rodamco-Westfield (+12%). Aroundtown (+18%) et Grand City (+15%) sont fortement endettées et bénéficient des premières baisses de taux. Les titres de Logistique sont tout particulièrement à la peine cette année avec une décélération de la croissance des loyers et des taux de vacances qui montent légèrement. Les drivers à long-terme, notamment la pénétration de l'e-commerce, sont toutefois intacts : Warehouses De Pauw (-31%), Argan (-26%) et Montea (-23%). Les autres titres qui ont sous-performé sont Icade (-21%), Kojamo (-21%), Colonial (-18%) et Cofinimmo (-17%).

Le secteur se traite désormais sur une décote vs ANR (Actif Net Réévalué) de 36% (18% en historique). La dispersion de valorisation entre les titres composant le secteur est très faible. Le point bas des niveaux de valorisation est derrière nous, les sociétés parlent d'une hausse entre +6% et +8% en moyenne des ANR sur les 12 prochains mois. En plus d'une valorisation attractive, le secteur des foncières cotées présentent quelques signaux très positifs.

Le marché des investissements, qui est resté atone pendant plusieurs années, se reprend. Toutes les sociétés le confirment. L'effet sera réellement visible quand les transactions seront signées, c'est-à-dire dans 6 à 9 mois. Plusieurs deals ont été annoncés ce trimestre dont la cession de Gecina de son portefeuille de résidences étudiantes pour 567m€ à la JV GSA / Nuveen Real Estate et la vente à Norges Bank Investment Management de 80% de la part dans la Tour Trinity détenue par Unibail-Rodamco-Westfield pour un montant de 450m€. Le mur de maturité de dette, qui faisait peur au marché, continue d'être repoussé. Les sociétés se refinancent facilement. Les spreads de crédit se sont largement détendus. Les marchés du crédit soutiennent l'activité. La liquidité sur les marchés de dettes reste importante. Les sociétés se sont désendettées. Le taux d'endettement moyen du secteur est de 36% en LTV, un niveau très raisonnable. On voit même aujourd'hui certaines sociétés se réendetter en anticipation de meilleures conditions des volumes de transactions. Les spreads de crédit se sont enfin normalisés.

Le momentum opérationnel des sociétés est très bien orienté et les révisions bénéficiaires sont positives. Les gestions généralistes sont peu investies pour l'instant mais des flux rentrants pourraient soutenir la performance du secteur qui offre un retour aux actionnaires élevé avec un rendement de 5.7% et un profil domestique immune aux décisions politiques américaines et chinoises.

En fin d'année, nous avons pris quelques bénéfices sur notre position en Klépierre et nous tout particulièrement renforcé les positions en WDP et Merlin Properties. La trajectoire des taux est encore incertaine avec un environnement géopolitique très dense. En ce début d'année 2025, nous privilégions les sociétés au profil Qualité/Croissance qui ont des revenus visibles et un bilan solide. Nos principales convictions sont : CTP (logistique Europe de l'Est, très forte croissance), Merlin Properties (bureaux et centres commerciaux, exposition à la thématique des datacenters), WDP (logistique, valorisation attractive), Klépierre (centres commerciaux, visibilité élevée des revenus), Xior (résidence étudiantes, croissance structurelle), Colonial (bureaux primes, qualité des actifs).

INVESTISSEMENT FINANCIER NON IMMOBILIER

POLITIQUE DE GESTION

Nous anticipons en début d'exercice un ralentissement de l'activité dans les pays développés et un fléchissement des indicateurs d'inflation sous-jacente qui devaient permettre aux grandes banques centrales occidentales de part et d'autre de l'Atlantique d'engager un assouplissement de leurs politiques monétaires restrictives.

La solidité du marché du travail américain constituait un facteur de soutien de la consommation des ménages, à même d'éviter une entrée en récession des Etats-Unis.

La reprise très graduelle de l'économie chinoise ne nous semblait pas en mesure de prendre le relais des économies développées.

Par la suite, la détente attendue des politiques monétaires devait contribuer à une amélioration des perspectives de croissance de la demande globale et soutenir les marchés d'actions au 2ème semestre.

Ainsi, en tout début d'année, l'exposition en actions de la Poche Financière s'élevait à 25% de son actif, en ligne avec son indicateur de référence.

Les positions en actions étaient les suivantes : Mirova Euro Sustainable Equity (5,4% de l'actif), Thematics Meta (4,9%), DNCA Beyond Engage (4,1%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,8%), Mirova Women Leaders Equity (3,7%), Mirova Climate Solutions Equity (1,6%) et Mirova Europe Environmental Equity (1,5%).

L'exposition en actions est passée légèrement surpondérée à fin mars, soutenue par la bonne orientation des marchés d'actions dans le courant du 1er trimestre. Au 28 mars, les investissements en actions représentaient 26,2% de l'actif contre 25% dans l'indicateur.

L'inflexion plus accommodante des politiques monétaires est intervenue un peu plus tard qu'attendu en début d'année, avec une première baisse des taux directeurs en juin en zone euro et en septembre aux Etats-Unis.

Au cours du 3ème trimestre, l'exposition actions est demeurée stable, à 25,8% de l'actif fin septembre.

En fin d'exercice, l'exposition actions, globalement inchangée au 4ème trimestre, représente 25,7% de l'actif. Au 31 décembre, les positions en fonds investis en actions sont : Mirova Women Leaders Equity (5,6% de l'actif), Thematics Meta (5,1%), Mirova Euro Sustainable Equity (4,7%), DNCA Engage (4,6%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,3%), Ostrum SRI Europe Equity (1,8%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,7%).

PERFORMANCE

Au cours de l'exercice sous revue, la performance de la Poche Financière a été de +5,59% contre +7,00% pour l'indicateur de référence.

8. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

1. INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

L'OPCI n'a pas réalisé d'investissement sur l'année 2024.

2. ARBITRAGES

Dans le cadre du respect des ratios réglementaires et pour des besoins de liquidités dus aux rachats, un arbitrage a été réalisé.

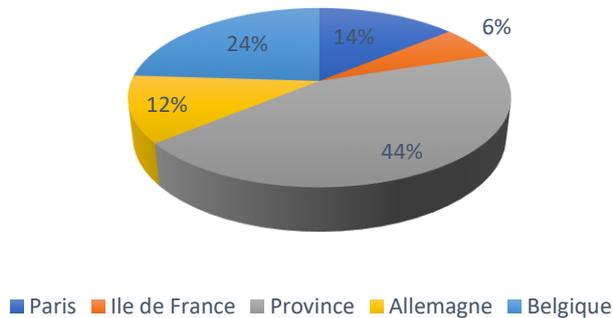
L'OPCI a cédé en mars 2024 un actif détenu en direct pour 6,2 M€ dégageant une moins-value réalisée de (-1,9) M€.

A la date de cession, Franceurope Immo ISR détenait 100% de cet ensemble.

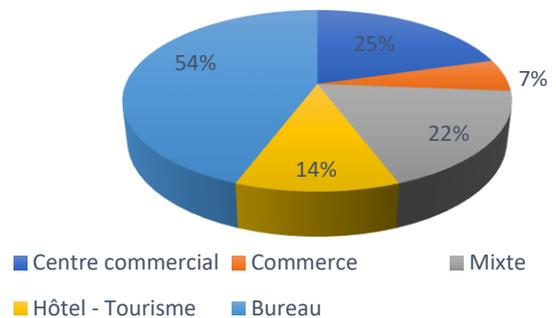
Ce dernier, situé à Chambly (69), est un retail park d'une surface de 5 257 m². Le poids financier de l'actif dans l'OPCI (en valeur vénale) était de 1,7%. Le taux d'occupation physique était de 100%.

3. PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT

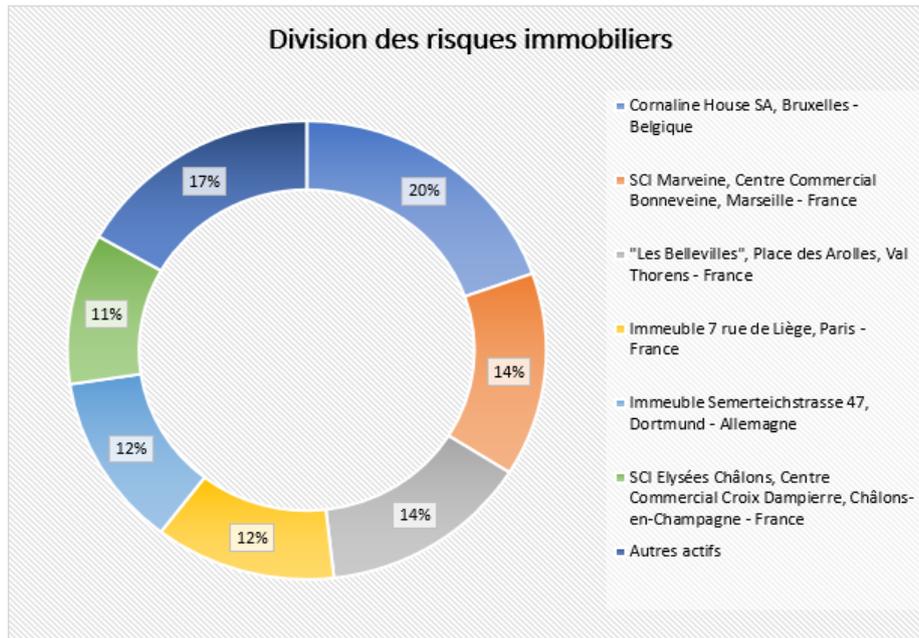
Répartition de la VV en fonction de la zone géographique



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



4. DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS



En matière de division des risques immobiliers :

- 6 actifs sur 14 représentent un peu plus de 80 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 6 actifs représentent chacun plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine. Trois d'entre eux sont intégralement loués à un seul locataire, il s'agit des actifs de Dortmund, Val Thorens et Paris rue de Liège ;
- 1 actif représente près de 20 % de la valeur vénale du patrimoine : il s'agit de l'actif de bureaux situé à Bruxelles (50 baux au 31/12/2024).

5. METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

Code Actif	Nom Actif	Choix méthode(s)
5519	Colomiers - Kappa	Comparaison/Capitalisation
5518	Colomiers - Sigma	Comparaison/Capitalisation
6613	Dortmund - Hauptzollamt	Comparaison/Capitalisation
6718	Les Belleville - Val Thorens Arolles	Comparaison/Capitalisation
5168	Paris 02 - 9 Volney	Comparaison/Capitalisation
5162	Paris 05 - 121 Mouffetard	Comparaison/Capitalisation
5483	Paris 09 - 7 Liège	Comparaison/Capitalisation
5167	Paris 17 - 110 Courcelles	Comparaison/Capitalisation
6639	Anvers - Gasthuisstraat 3	Comparaison/Capitalisation
6640	Anvers - Kammenstraat 36	Comparaison/Capitalisation
5650	Bruxelles - Louise Center	Comparaison/Capitalisation
5559	Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre	Capitalisation/DCF
5558	Marseille - CC Bonneveine	Capitalisation/DCF
6722	Courbevoie La Défense - Tour Prisma	DCF

9. GESTION DES ACTIFS

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

L'incertitude géopolitique reste au cœur des préoccupations des investisseurs. Les conflits armés se sont aggravés sans résolution immédiate. Malgré cette période d'incertitude et après une hausse des taux d'intérêt, les banques centrales ont commencé leur cycle de baisse des taux directeurs avec une inflation qui se rapproche de son niveau cible.

En France, le marché immobilier continue d'être impacté avec une baisse des valorisations. La typologie des actifs de bureaux reste sous tension et l'implémentation de stratégies dites diversifiées est plus systématique avec des acteurs qui lancent de nouveaux fonds, dans un contexte de marché plus favorable aux nouveaux entrants.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France continue de décroître, avec une baisse des investissements de 30% par rapport à 2023, pour un total de 18,5 milliards investis.

La baisse est notamment sensible en bureaux (-49%), en commerces (-52%) et en résidentiel (-15%). La logistique continue quant à elle de susciter un attrait croissant pour les investisseurs, avec un volume investi en nette croissance pour cette classe d'actifs, en hausse de +36% sur un an par rapport à 2023.

Enfin, les volumes d'investissement en hôtellerie en 2024 sont en baisse de -14% sur la période. Dans le cas des fonds immobiliers grand public, l'incertitude sur l'évolution des marchés immobiliers demeure avec des porteurs qui continuent à recourir au mécanisme de rachats à des volumes inhabituels. Sur l'année 2024, les OPCI grand public enregistrent cependant un ralentissement de ce phénomène avec 2 milliards d'euros de décollecte nette, contre 3 milliards d'euros en 2023, d'après l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

Les véhicules grand public peu endettés font preuve de résilience et seront positionnés pour profiter du rebond et des opportunités d'acquisition d'actifs pérennes à des prix plus attractifs. Pour 2025, la baisse des taux récente crée un environnement plus favorable à une reprise progressive de la collecte, pouvant laisser entrevoir un regain d'activité du marché favorable à votre soc

2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice 2024, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR observe une baisse de la valeur totale de son patrimoine immobilier de 10,67% passant à 196 771 096 € HD au 31/12/2024 contre 220 277 796 € HD au 31/12/2023. Les loyers nets indexés sont en revanche en baisse de 1,60% passant de 13 874 K€ en 2023 à 13 652 K€ en 2024. La baisse de valeur du patrimoine s'explique par le contexte actuel de hausse des taux des directeurs qui influe directement à la baisse sur les valeurs des actifs immobiliers. La baisse des loyers est une résultante de la cession d'un actif de commerce à Chambly entièrement loué.

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier est en baisse de 17 426 700 €, soit (-8,14%).

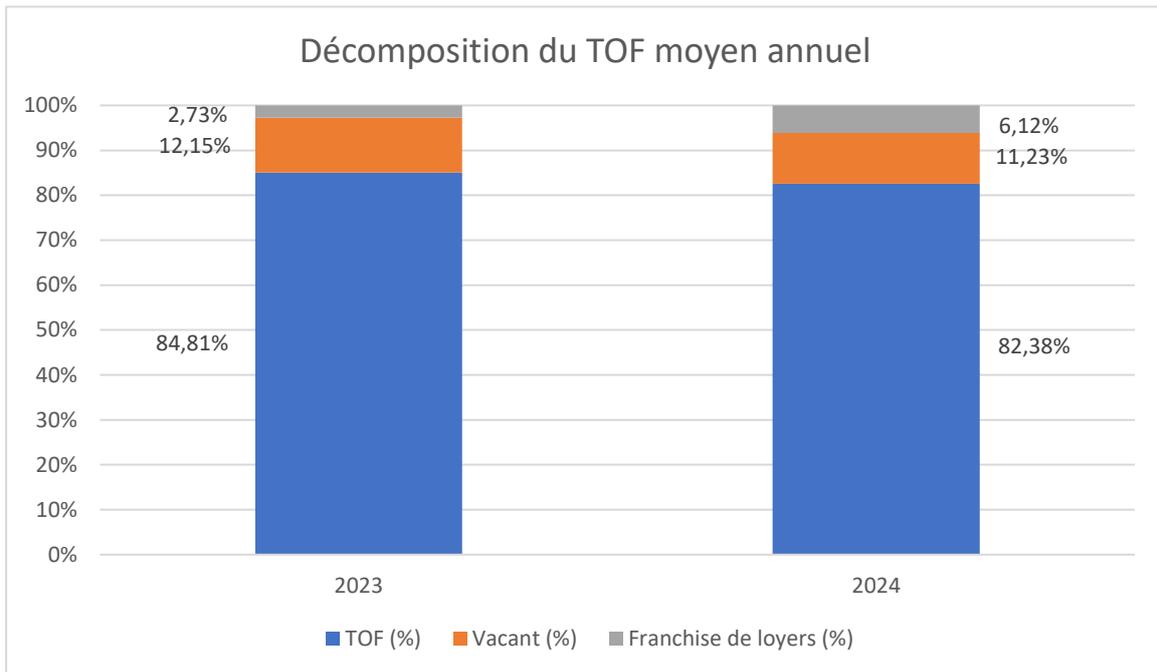
	AU 31/12/2023	AU 31/12/2024	Variation (%)
Taux d'occupation financier moyen annuel* :	87,85%	88,98 %	0,12 %
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	13,87 M€	13,65 M€	-1,59 %

Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	98 840 000 €	88 115 000 €	-10,85 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ** :	220 277 796 €	196 771 096 €	-10,67 %

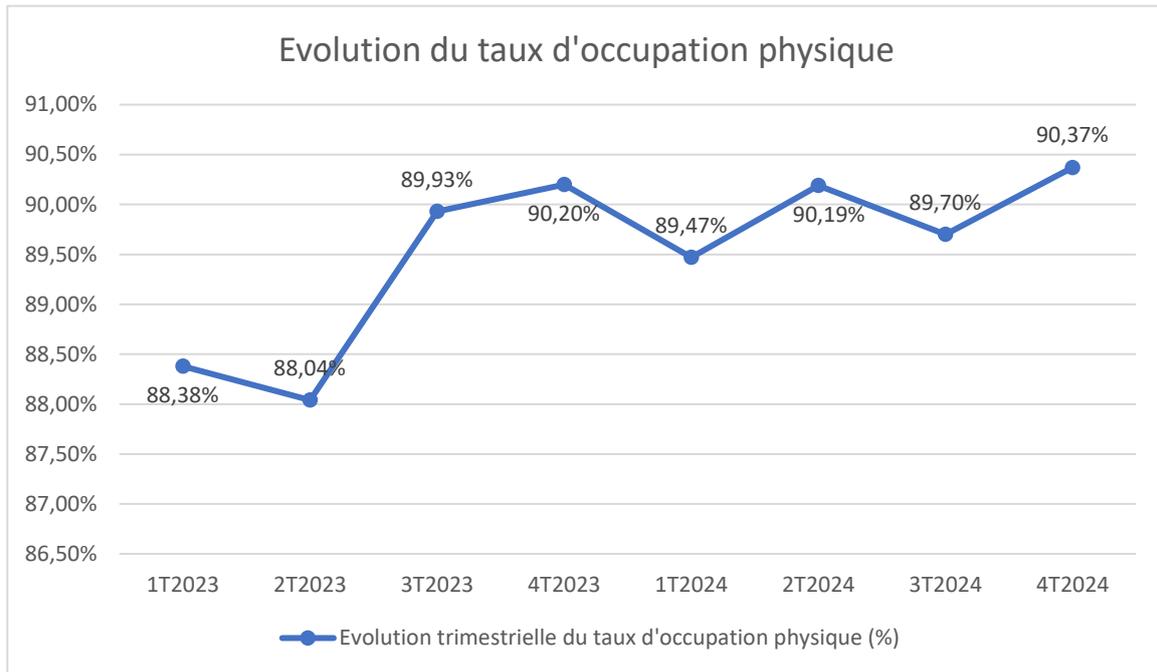
* Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1er trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021)

** 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 TOF de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR est globalement stable. Il s'établit à 88,54% au 1^{er} trimestre 2024 contre 88,55% au 4^{ème} trimestre de la même année.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

Fin 2024, le TOP a été en hausse grâce à une série de relocation tout au long de l'année notamment sur l'actif de Bruxelles avec plusieurs re commercialisations sur des surfaces jusqu'ici vacantes. Le TOP 2024 est en hausse par rapport à l'année précédente (+0,18%) avec principalement des relocations sur l'actif de Bruxelles (1 248 m²) et Chambly (315 m²).

La surface totale gérée en 2024 a diminué passant de 64 719 m² à 59 462 m² par rapport à 2023, à la suite de la vente de l'actif Chambly - Les Portes de l'Oise. Sur les trois dernières années, la surface gérée a diminué de 8,12%.

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde positif de 4 331 m² entre les libérations (2 331 m²), et les relocations/renouvellements (6 662 m²). Ainsi ont été concrétisés 2 948 m² de relocations (nouveaux baux), et 3 714 m² de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 23 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 2 331 m² pour un total de loyers de 619 342 €. Les libérations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur un centre commercial à Marseille.

Parallèlement, 16 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 2 948 m² pour un total de loyers en année pleine de 581 898 €. Les relocations sont concernées en loyers à plus de la moitié sur un immeuble mixte bureaux/commerces à Bruxelles.

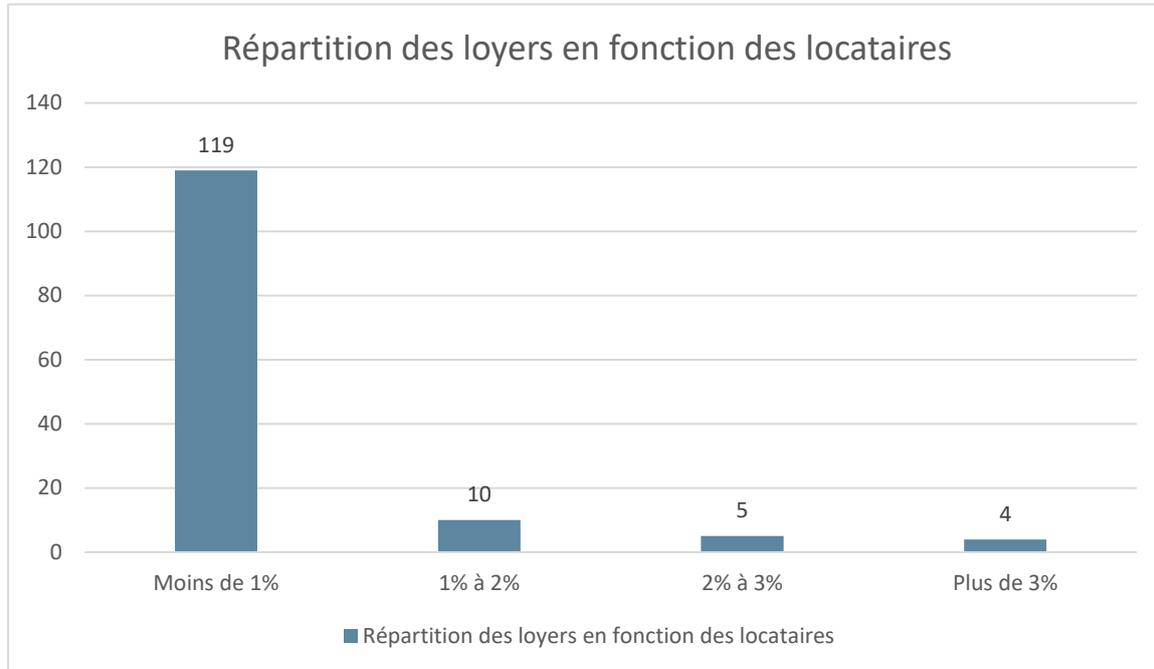
Par ailleurs, 9 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 3 714 m² pour un total de loyers en année pleine de 602 525 €. Les renouvellements sont concentrés en loyers à plus de la moitié sur un immeuble de bureaux à Colomiers.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 5 723 m², en baisse de 9,74 % (-617 m²) par rapport à l'année précédente. Elles représentent une valeur locative de marché de 1 735 333 € contre 1 716 477 € en 2023. Ces surfaces sont concentrées majoritairement sur les actifs de Marseille, Courbevoie et Bruxelles.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

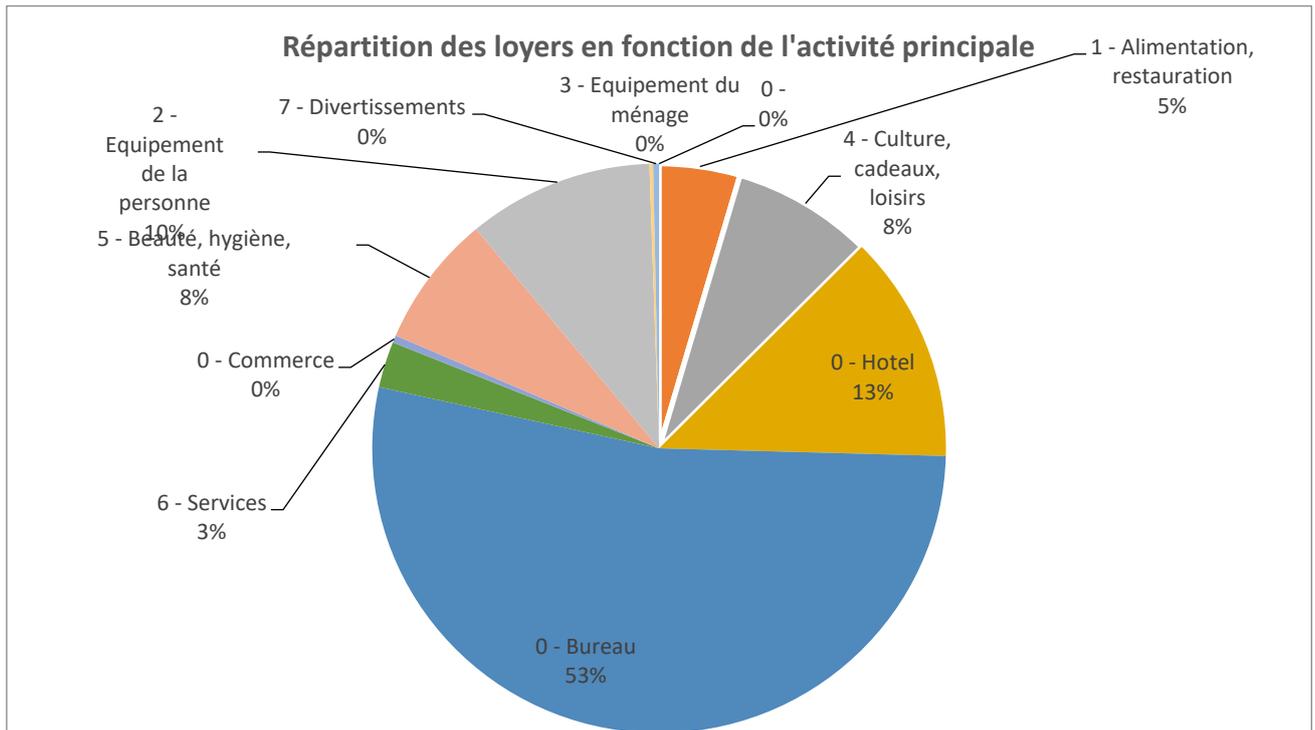
Au 31 décembre 2024, FRANCEUROPE IMMO ISR compte 173 baux (contre 187 en 2023) sur 138 locataires : 100 en France, 37 en Belgique et 1 en Allemagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 119 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 5 locataires les plus importants représentent globalement 40 % des loyers.



Au 31 décembre 2024 :

- 9,88 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 87,17 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2032.



Principales caractéristiques des participations détenues :

	SCI MARVEINE	SCI ELYSEES CHALONS	SA FEI ANVERS	CORNALINE HOUSE SA	SC TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2016	2016	2016	2017	2018
Pourcentage de détention	50%	16,80%	99,99%	99,99%	13,78%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons en Champagne	Anvers - Belgique	Bruxelles - Belgique	Tour Prisma - La Défense
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureau	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	67 552 886	10 888 294	6 746 031	30 630 480	31 171 455
Compte-courant	20 571 759	287 933	7 022 073	14 655 872	0
Coûts d'acquisition	88 124 645	11 176 226	13 768 105	45 286 352	31 171 455
Actif net réévalué	21 593 681	6 948 559	1 666 345	26 152 159	13 204 224

1. 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 5,3M€.

2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2024.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 25 153 628 composée de parts d'OPCVM et de 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 2024 est de 7,79%.

10. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

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 MIF 2 renforce la réglementation sur le conseil en investissement, elle concerne également les producteurs de produits financiers lorsque ces producteurs commercialisent directement leurs produits vers des clients directs.

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

EVOLUTIONS PREVISIBLES

RAS

EVENEMENTS POST-CLOTURE

RAS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES D'AIFM

1. GESTION DE LA LIQUIDITE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant pour chaque type de FIA les modalités d'application. Pour l'OPCI FRANCEUROPE Immo ISR, un stress tests est réalisé 2 fois par an. Les hypothèses retenues reposent sur une décollecte nette de 40% de l'actif net sur 6 valeurs liquidatives accompagnée d'une baisse de la valorisation des actifs immobiliers (entre -15% et -30% en fonction de la typologie et de localisation) et/ou de 30% pour les actifs financiers.

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

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

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

Par ailleurs, et compte-tenu de la nature du passif de l'OPCI FRANCEUROPE Immo ISR et des circonstances de marché actuelles, il a été décidé d'introduire lors de l'AG du 13 décembre 2023, un dispositif de plafonnement des rachats des parts. Ce dispositif de plafonnement des rachats (« gates ») n'étant déclenché qu'en cas de circonstances exceptionnelles. Ces dernières étant déclenchées lorsque la Société de Gestion constatera sur une date de centralisation des ordres : (i) des demandes de rachats supérieures à 5% du dernier actif net connu de la SPPICAV et/ou (ii) un ratio d'actifs immobiliers supérieur à 70% du dernier actif brut connu de la SPPICAV.

CALCUL DU RISQUE GLOBAL

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

INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

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

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

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon

fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle

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

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée¹, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

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

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

- Rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2024, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 454 900 €
- Autres personnels identifiés : 1 730 000 €

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

2. 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	=	106,25%
Levier selon Méthode Engagement	=	115,15%

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

3. 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	1,5 M€

VIE DE LA SPPICAV

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

Néant.

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.

PROJET DE MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES STATUTS

Afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment l'article L. 214-34 du Code monétaire et financier, il est proposé de mettre à jour l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société afin de prévoir, à titre accessoire, la possibilité pour la Société de procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

PROJET DE MODIFICATION DE L'ARTICLE 26 DES STATUTS

Conformément à la dérogation prévue à l'article R 225-77 du Code de commerce, il est proposé de modifier l'article 26 des statuts en prévoyant que les formulaires de vote par correspondance pourront parvenir à la Société au plus tard la veille de l'assemblée (contre 3 jours selon le délai légal).

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

1. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

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.

2. CONVENTION REGLEMENTEES

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 2024.

3. 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 suivantes la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la SPPICAV durant l'exercice.

4. DELEGATION DE COMPETENCE ET DE POUVOIRS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

N/A

11. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX

1. 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 2024, constitué de 5 membres :

- Monsieur Nicolas DENOJEAN, administrateur et Président du Conseil d'administration depuis le 13/03/2024.
- BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, représentée par Monsieur Nicolas ALVAREZ ;
- NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL, représentée par Monsieur Philippe FAGET ;
- BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, représentée par Monsieur Arnaud DENEE ;
- Monsieur Philippe PINAULT.

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 2024 (Administrateur et Président jusqu'au 13/03/2024)

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Président du Conseil d'administration (jusqu'au 13/03/2024)

MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS DENOJEAN AU COURS DE L'EXERCICE 2024 (Président depuis le 13/03/2024)

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur et Président du Conseil d'administration depuis le 13/03/2024
PRIMOVIE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)
IMMO EVOLUTIF	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)
SCI FRUCTIFONCIER	FIA - SCI	Membre du Conseil de surveillance
FRUCTIPIERRE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)

MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS ALVAREZ, REPRESENTANT PERMANENT BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, AU COURS DE L'EXERCICE 2024

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST)

MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE FAGET, REPRESENTANT PERMANENT NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL, AU COURS DE L'EXERCICE 2024

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 2024 (Administrateur jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14/05/2024)

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BP AUVERGNE RHONE ALPES) jusqu'à l'AGO du 14/05/2024

MANDAT DE MONSIEUR JEAN-CHARLES ROUMAT, REPRESENTANT PERMANENT BP AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, AU COURS DE L'EXERCICE 2024 (Administrateur jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14/05/2024)

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (représentant permanent BP AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE) jusqu'à l'AGO du 14/05/2024

MANDAT DE MONSIEUR ARNAUD DENEZ, REPRESENTANT PERMANENT BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, AU COURS DE L'EXERCICE 2024

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE)

MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE PINAULT AU COURS DE L'EXERCICE 2024

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

3. ECHEANCE DE MANDAT

Néant.

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°2021-09 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ressort à 186 946,63 euros.

** Aux termes du règlement ANC n°2021-09, 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 6 075 056,12 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit :

- 3 828 561,97 euros pour les parts P ;
- 2 246 035,27 euros pour les parts I ;
- 458,88 euros pour les parts

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 1,40 euros pour la part P, de 2,00€ pour la part I et de 1,20 euros pour la part B) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 239 899,53 euros.

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

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : 239 899,53 €

et un résultat sur cessions d'actifs de -5 888 109,49 euros soit :

- -4 147 798,55 euros pour les parts P ;
- -1 739 750,92 euros pour les parts I ;
- -560,02 euros pour les parts B

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 1,40 euros pour la part P, de 2,00€ pour la part I et de 1,20 euros pour la part B) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit -5 648 209,96 euros.

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

- Aux comptes de report des plus-values nettes : -5 888 109,49 €

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 2024

BILAN AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	241 409 163
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	88 115 000
Contrats de crédit-bail	0,00
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	44 672 401
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	27 924 212
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	21 935 256
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	16 224 657
Avance preneur sur crédit bail	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	42 537 637
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	74 383 188
Dépôts	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00
Titres de créances	0,00
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	74 383 188
Opérations temporaires sur titres	0,00
Contrats financiers	0,00
Créances locataires	164 332
Autres créances	1 324 226
Dépôts à vue	8 814 771
Total de l'actif	326 095 680

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

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

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	323 138 483
Capital	325 738 421
Report des plus-values nettes réalisées ⁽²⁾	0
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	54,15
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	186 947
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	- 2 786 939
Provisions pour risques et charges	0
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0
Dettes sur rentes viagères	0
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0
Provisions sur filiales et participations	0
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0
Instruments financiers	0
Opérations de cessions sur instruments financiers	0
Opérations temporaires sur titres	0
Instruments financiers à terme	0
Dettes	2 957 197
Emprunts envers les établissements de crédit	0
Autres emprunts et dettes financières	0
Concours bancaires courants	0
Dépôts de garantie reçus	692 517
Autres dettes d'exploitation	2 264 680
Total du passif	326 095 680

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS

31/12/2024

Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	6 488 076
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 933 226
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 140 561
Total I	11 561 863
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	1 524 924
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0
Total II	1 524 924
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	10 036 939
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	392 790
Autres produits financiers	0
Total III	392 790
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0
Autres charges financières	4 759
Total IV	4 759
Résultat sur opérations financières (III - IV)	388 031
Autres produits (V)	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	4 120 724
Autres charges (VII)	1
Résultat net (au sens de l'article L.214-51)	6 304 245
(I - II + III - IV + V - VI - VII)	6 304 245
Régularisation sur résultat net (VIII)	- 229 189
Résultat net après régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII)	6 075 056
Plus-values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	279 228
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 985 478
Total IX	2 264 706
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	8 010 571
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	690 695
Total X	8 701 266
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	-6 436 560
Régularisation sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	548 451
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations	-5 888 109
(B +/- XI)	-5 888 109
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII + B +/- XI)	186 947

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**1****TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS
CARACTERISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES**

PARTS P	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	227 989 616,97	273 291 012,91	285 280 026,14	308 881 966,9	286 633 455,4
Nombre de parts	2 613 687,64	3 007 974,90	3 016 762,87	2 979 779,44	2 777 269,49
Valeur liquidative	87,22	90,85	94,56	103,65	103,2
Distribution unitaire sur résultat net (1)	1,40	1,06	0,89	1,00	0,92
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

PARTS I	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	95 118 134,01	101 374 094,01	155 734 144,3	253 649 782,2	253 334 923,7
Nombre de parts	1 087 809,86	1 104 209,86	1 631 558,54	2 434 131,43	2 438 314,87
Valeur liquidative	87,44	91,80	95,45	104,20	103,89
Distribution unitaire sur résultat net (1)	2,00	2,02	1,45	1,85	1,80
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

PARTS B	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	30 731,65	38 805,69	40 200,24		
Nombre de parts	357,00	432,00	432,00		
Valeur liquidative	86,08	89,82	93,05		
Distribution unitaire sur résultat net (1)	1,20	1,06	0,45		
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

(1) Dividendes versés au titre de l'année N (acomptes + solde versé en N+1)

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2

1- STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR est une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)

Il s'agit d'un produit diversifié constitué :

- D'une poche immobilière représentant au minimum 60% et au maximum 65% de l'actif de la SPPICAV
- D'une poche financière représentant au maximum 35% de l'actif de la SPPICAV
- D'une poche de liquidités représentant à tout moment au minimum 5% de l'actif de la SPPICAV

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant. Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliqués dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 ;
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

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

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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, hors actions de SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier 2024, les frais d'acquisition des actifs sont ainsi comptabilisés dans un compte de capital, et seront retraités en imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés.

Les entrées d'instruments financiers, en ce inclus les actions SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier, les frais d'acquisition de ces instruments financiers sont ainsi comptabilisés directement dans un sous-compte des comptes de moins-values réalisées sur cession d'instruments financiers.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

3- REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

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.

4- 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 SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

5- 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.

6- 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.

7- 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 2024, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 371 589,30 euros.

8- 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 2024, il n'a pas été constitué de provision pour risques.

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

3

31/12/2024

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	
Capital (1)	325 738 420,66
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	65,51
Comptes de régularisation sur le report des résultat nets antérieurs	-11,36
Résultat de l'exercice	186 946,63
Sur le résultat net	6 075 056,12
Sur les plus et moins-values réalisées	-5 888 109,49
Acomptes versés au cours de l'exercices	-2 909 830,24
Sur le résultat net	-2 909 830,24
Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	122 891,43
Sur le résultat net	122 891,43
Sur les plus et moins-values réalisées	
Total des sommes distribuables (2)	-2 599 938,03
Total des sommes capitaux propres (1+2)	323 138 482,63

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	1 061,31	93 766,22	1 513,21
▪ Rachats réalisés	411 823,56	36 449 478,83	0,00
Montants nets	-410 762,26	-36 355 712,61	1 513,21

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	1 029,31	91 009,74	1 513,05
▪ Rachats réalisés	395 316,56	34 940 094,80	0,00
Montants nets	-394 287,26	-34 849 085,06	0,00

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	0	0	0
▪ Rachats réalisés	16 400,00	1 500 128,09	0
Montants nets	-16,400,00	-1 500 128,09	0

Parts B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	32,00	2 756,48	0,16
▪ Rachats réalisés	107,00	9 255,94	0
Montants nets	-75,00	-6 499,46	0,16

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

4

		31/12/2024
Actif net en début d'exercice	+	374 703 912,61
Impact de la fusion		
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	95 279,43
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-36 449 478,83
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-11 943,89
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>		-11 943,89
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat de l'exercice</i>		
Différences de change	+ / -	62 724,13
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	- 10 302 089,88
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 102 477 916,07
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 92 175 826,19
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	3 469 142,24
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		1 859 135,37
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 1 610 006,87
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-5 386 918,46
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	-132 314,48
<i>Résultat net avant comptes de régularisation</i>		6 304 245,48
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisation</i>		-6 436 559,96
Acomptes versés au cours de l'exercice :		-2 909 830,24
<i>sur résultat net</i>	-	-2 909 830,24
<i>sur cessions d'actifs</i>	-	0,00
Autres éléments	+ / -	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	323 138 482,63

INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D'UN OCPI

5

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

	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions						
▪ Constructions sur soi d'autrui	98 840 000,00	-7 300 000,00	-79 924,32	- 3 039 940,68	88 115 000,00	-305 135,00
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction (1)						
▪ Autres						
Total	98 840 000,00	-7 300 000,00	-79 924,32	- 3 039 940,68	88 115 000	-305 135
Total frais exclus				-		-

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

Secteur d'activité	31/12/2024
Bureaux, dont	
Paris	24 100 000
Ile de France	
Province	8 850 000
Etranger	24 000 000
Commerces, dont	
Paris	3 165 000
Ile de France	
Province	
Etranger	
Hôtels, dont	
Paris	
Ile de France	
Province	28 000 000
Etranger	
Total	88 115 000

2 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Total						

3 - 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 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	55 539 258,74	-1 291 687,32		-9 575 170,75	44 672 400,67	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	30 038 420,10			-2 114 207,76	27 924 212,34	
Total	85 577 678,84	- 1 291 687,32		- 11 689 378,51	72 596 613,01	
Total frais exclus						

Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2024	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	21 593 680,72	4 324 460	1 821 943,59	22 759 272,80	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	6 948 559,20	1 500	2 444 433,26	8 554 960,06	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	1 666 317,01	6 000 000	-97 865,72	6 000 000	99,99%
Participation : CORNALINE HOUSE SA	26 152 145,33	10 500 000	817 941,48	10 500 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	13 204 221,55	71 724 287	-13 653 488,61	108 616 691,47	13,78%

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

Secteur d'activité	31/12/2024
Bureaux, dont	
Paris	13 204 222
Ile de France	
Province	
Etranger	
Commerces, dont	
Paris	28 542 240
Ile de France	
Province	27 818 462
Etranger	
SCPI diversifiée	3 031 689
Total	72 596 613

4 - ÉVOLUTION DES COMPTES COURANTS

	Echéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
SCI MARVEINE		20 571 758,52		0		20 571 758,52
SCI ELYSEES CHALONS		287 932,74		0		287 932,74
FEI ANVERS SA		8 022 073,47		-1 000 000		7 022 073,47
CORNALINE HOUSE SA		18 655 871,87		-4 000 000		14 655 871,87

5 - RESULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2024
- Terrains nus			
- Terrains et constructions	0	-1 930 237,20	-1 930 237,20
- Constructions sur sol d'autrui			
- Autres droits réels	0	0	0
- Immeubles en cours de construction	0	0	0
- Autres	0	0	0
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0	-1 930 237,20	-1 930 237,20
- Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	0	0	0
- Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36 id.)	242 322,08	0	242 322,08
- Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	36 906,27	-6 080 333,62	-6 043 427,35
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	0	0	0
- Autres actifs immobiliers	0	0	0
Total autres actifs à caractère immobilier	279 228,35	-6 080 333,62	-5 801 105,27
Total actifs à caractère immobilier	279 228,35	-8 010 570,82	-7 731 342,47

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

1 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan		31/12/2024
Créances locataires		
▪ Créances locataires		65 002,21
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		470 918,96
▪ Dépréciations des créances locataires		-371 589,30
Sous-total		164 331,87
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir		12 520,17
▪ État et autres collectivités		324 279,65
▪ Syndics		
▪ Autres débiteurs		863 649,40
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer		123 776,23
▪ Dépréciation des autres créances		
Sous-total		1 324 225,45
Total		2 833 705,02

Évolution des dépréciations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
▪ Dépréciations des créances locataires	265 943,64	121 481,94	-15 836,28	371 589,30
▪ Dépréciations des autres créances	0	0	0	0
Total	265 943,64	121 481,94	-15 836,28	371 589,30

2 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2023
▪ Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3 - DETAIL DES EMPRUNTS

Détail des emprunts	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobiliers	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
Total	-

4 - VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURETE RESIDUELLE

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 »				
Total	-	-	-	-

5 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2024
▪ Locataires créditeurs	859 921,41
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	36 157,77
▪ État et autres collectivités	4 068,30
▪ Charges refacturées	
▪ Autres créditeurs	1 364 532,99
▪ Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	2 264 680,47

6 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2024
Loyers	5 407 380,90
Charges facturées	1 064 859,32
Autres revenus	15 836,28
Total	6 488 076,50

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2024
Dividendes SAS/SCPI	2 965 640,61
Dividendes Actions	967 585,25
Dividendes Obligations	
Dividendes OPCI	
Total	3 933 225,86

Charges immobilières	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	715 035,56
Charges d'entretien courant	
Sinistres	
Charges de gros entretien	
Charges de renouvellement et de remplacement	
Charges refacturées	348 470,25
Redevance de Crédit-Bail	
Autres charges	339 936,48
· Pertes sur créances irrécouvrables	
· Taxes diverses	65 898,23
· Honoraires ADB	18 625,00
· Honoraires d'avocat	35 034,18
· Honoraires divers	72 739,25
· Primes d'assurance	
· Impôts fonciers non récupérés	
· Honoraires d'experts immobiliers	
· Frais d'huissiers	
· Honoraires de commercialisation	14 320,00
· Charges locatives sur locaux vacants	28 438,22
· Autres charges immobilières	21 485,72
· Frais de notaire	
· Charges locatives non récupérées	83 395,88
· Charges sur sinistres	
· Indemnités d'éviction assujetties à TVA	
· Autres charges	
Dotations de provision immobilières	121 481,94

Total	1 524 924,23
--------------	---------------------

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts des avances en compte courant	1 101 278,84
Autres produits	39 281,93
Autres revenus immobiliers	0,00
Total	1 140 560,77

7 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2024
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titre de créances	
Produits sur des parts d'OPC	72 989,40
Produits sur Instruments financiers à terme	
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	
Autres produits financiers	319 891,92
Total	392 790,32

Charges sur opérations financières	31/12/2024
Charges sur opérations financières	
Charges sur Instruments financiers à terme	
Charges sur opérations temporaires sur titres	
Charges sur emprunt	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	4 758,94
Total	4 758,94

8 - AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Autres produits	31/12/2024
Arrondi de TVA	0,23
Produits des activités annexes	

Autres produits	
Total	0,23

Autres charges	31/12/2024
Frais bancaires	1,31
Pénalités et amendes fiscales	
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	
Total	1,31

9 - FRAIS DE GESTION ET 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, de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I et de 2,90% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part B.

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 externes	Montant 31/12/2024
Frais de gestion	3 806 987,73
Frais de fonctionnement externes	293 533,08
Frais d'audit, d'études	
Impôts et taxes	537,00
Autres charges	19 665,91
Commission de surperformance	
Total	4 120 723,72

Le pourcentage de ces frais sur l'actif net moyen supporté par la part P est de 1,38%, de 0,77% sur la part I et de 1,53% pour la part B.

10 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	0
Garanties bancaires	1 340 559,53
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2024
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

11 - TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Parts P

31/12/2024

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

-	Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
	Résultat net de l'exercice après régularisations	3 828 561,97
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	0,00
	Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 1 698 896,91
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 129 665,06
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	1 960 265,73
	Report à nouveau du résultat net	169 399,33
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre du résultat net	2 129 665,06

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

-	Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 4 147 798,55
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	4 147 798,55
	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	0,00
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 4 147 798,55
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 4 147 798,55

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	1 821 356,15	0,65	0,00	0,00	1 821 356,15	0,65
Total acomptes	1 821 356,15	0,65	0,00	0,00	1 821 356,15	0,65

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2025	1 960 265,73	0,75	0,00	0,00	1 960 265,73	0,75
Total acomptes	1 960 265,73	0,75	0,00	0,00	1 960 265,73	0,75

Parts I

31/12/2024

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

-	Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
	Résultat net de l'exercice après régularisations	2 246 035,27
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	0,00
	Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 1 087 809,85
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	1 158 225,42
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	1 087 809,86
	Report à nouveau du résultat net	70 415,56
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre du résultat net	1 158 225,42

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

-	Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 1 739 750,92
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	- 1 739 750,92
	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	0,00
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 1 739 750,92
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 1 739 750,92

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	1 088 209,84	1,00	0,00	0,00	1 088 209,84	1,00
Total acomptes	1 088 209,84	1,00	0,00	0,00	1 088 209,84	1,00

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2025	1 087 809,85	1,00	0,00	0,00	1 087 809,85	1,00
Total acomptes	1 087 089,85	1,00	0,00	0,00	1 087 809,85	1,00

Parts B

31/12/2024

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

-	Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
	Résultat net de l'exercice après régularisations	458,88
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	0,00
	Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 232,05
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	226,83
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	196,35
	Report à nouveau du résultat net	30,48
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre du résultat net	226,83

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

-	Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 4 147 798,55
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	- 4 147 798,55
	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	0,00
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 560,02
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 560,02

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	264,25	0,65	0,00	0,00	264,25	0,65
Total acomptes	264,25	0,65	0,00	0,00	264,25	0,65

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2025	196,35	0,55	0,00	0,00	196,35	0,55
Total acomptes	196,35	0,55	0,00	0,00	196,35	0,55

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

6

1 - INVENTAIRE DETAILLE DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2024	Variation Valorisation HD/Prix de revient
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 075 000	-13,13%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	510 000	6,65%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	580 000	-34,36%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	24 100 000	1,77%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 826 896	5 900 000	-33,16%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 224 592	2 950 000	-30,17%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	24 000 000	-27,18%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	28 000 000	-7,72%
Total patrimoine			103 779 919	88 115 000	-15,09%

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.

	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Dates d'acquisition des parts	Coût de revient des titres	Valeur actuelle des titres comptabilisés	Différences d'estimation
SCI MARVEINE	1 immeuble	Commerce - Province	30/09/2016	67 552 886,39	21 593 680,72	-45 959 205,67
SCI ELYSEES CHALONS	1 immeuble	Commerce - Province	30/09/2016	10 888 293,56	6 948 559,20	-3 939 734,36
FEI ANVERS SA	1 immeuble	Commerce - Belgique	21/12/2016	6 746 031,48	1 666 317,01	-5 079 714,47
CORNALINE HOUSE SA	1 immeuble	Bureau - Belgique	29/03/2017	30 630 479,97	26 152 145,33	-4 478 334,64
SC TOUR PRISMA	1 immeuble	Bureau - La Défense	31/10/2018	31 171 455,16	13 204 221,55	-17 967 233,61

2 - INVENTAIRE DETAILLE DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHÉ REGLEMENTE

Quantité	Libellé valeur	Prix de revient	Evaluation au 31 12 2024	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
3 154,00	SCPI AEW PARIS COMMERCE	999 923,08	851 580,00	EUR	0,26%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	184 905,00	EUR	0,06%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	579 200,00	EUR	0,18%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 310 254,20	EUR	0,41%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 750,00	EUR	0,03%
Total patrimoine		3 408 727	3 031 689		

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau

3 - INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910	AEW-CORE PROP-C	14 301 256,82	GBP	4,43%
59	OSTRUM SRI MON PL IC	6 490 442,50	EUR	2,01%
354	OSTRUM SRI MONEY IC	4 692 667,99	EUR	1,45%
38	OSTRUM SRI C A1P1 IC	4 690 562,06	EUR	1,45%
407	OSTRUM SRI CASH I	4 692 846,87	EUR	1,45%
35	OSTRUM SRI EURP EQ I	1 032 353,63	EUR	0,32%
102	OSTRUM SRI CAS PLU I	11 062 045,23	EUR	3,42%
46	Ostru SRI OB E.3-5 I	520 645,02	EUR	0,16%
1 500	OST SRI SOVER BDS SN	1 448 250,00	EUR	0,45%
12 360	OSTRUM SRI MONEY I 1	4 955 791,44	EUR	1,53%
22 700	DNCA BEY ENG-SI	2 698 349,00	EUR	0,84%
16 300	OssiamESGLwCrbnShlr	1 923 400,00	EUR	0,60%
88 000	MEGSBSI A EUR	8 814 960,00	EUR	2,73%
3 200	MIROVA EUROPE ENVIR	386 272,00	EUR	0,12%
19 300	THEM META FD S/A	2 974 516,00	EUR	0,92%
15 800	MIRWOMLDDVSIEUC	3 303 622,00	EUR	1,02%
19 800	MIREIROSUSEQSID	2 753 784,00	EUR	0,85%
17 200	Ossiam Eur Gov Bd 3-	3 410 588,00	EUR	1,06%
107 600	MEGSCBFSIAEUR	10 455 492,00	EUR	3,24%
Total		90 607 844,56	EUR	28,04%

13. ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2023

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	283 309 477	327 512 603
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	98 840 000	110 810 000
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	55 539 259	64 283 607
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	30 038 420	39 450 562
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	35 039 084	49 926 366
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	16 315 077	15 504 430
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	47 537 637	47 537 637
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	83 478 855	100 140 037
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	83 478 855	100 140 037
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	162 551	248 747
Autres créances	1 509 480	1 409 445
Dépôts à vue	10 684 308	16 973 226
Total de l'actif	379 144 671	446 284 058

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

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

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (= actif net)	374 703 913	441 054 371
Capital	381 494 372	435 203 194
Report des plus-values nettes ⁽²⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	1 207 949	676 661
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	- 7 998 408	6 430 578
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾		- 1 256 062
Provisions	0	0
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	4 440 758	5 229 687
Dettes envers les établissements de crédit		
Dépôts de garantie reçus	876 296	573 414
Autres dettes d'exploitation	3 564 462	4 656 273
Total du passif	379 144 671	446 284 058

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	7 230 259	7 075 179
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 800 988	6 511 505
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 370 770	1 219 952
Total I	13 402 017	14 806 636
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	2 213 436	1 403 563
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		
Total II	2 213 436	1 403 563
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	11 188 581	13 403 073
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	507 166	506 131
Autres produits financiers		
Total III	507 166	506 131
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	4 833	- 25 148
Total IV	4 833	- 25 148
Résultat sur opérations financières (III - IV)	502 333	531 280
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	5 727 242	6 838 919
Autres charges (VII)	1	209 938
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	5 963 671	6 885 496
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 017 578	2 122 473
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	504 511	2 801 857
Total VIII	1 522 089	4 924 330
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	14 804 238	2 236 031
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	402 520	1 398 662
Total IX	15 206 758	3 634 693
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	- 13 684 669	1 289 637
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	- 7 720 998	8 175 132
Comptes de Régularisation (X)	- 277 410	- 1 744 554
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	- 7 998 408	6 430 578

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2021-09 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'€uro.

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 SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

3- MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS 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 2023, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 265 943,64 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 2023, il n'a pas été constitué de provision pour risques.

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

2

		31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	+	441 054 370,65	562 531 749,16
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	203 420,79	16 901 268,84
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	50 695 545,05	89 704 071,65
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	0
Différences de change	+ / -	35 294,00	-36 028,10
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	- 10 723 791,29	- 35 236 368,14
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 92 175 826,19	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 81 452 034,90	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	6 926 611,72	-16 445 284,24
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 1 610 006,87	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 8 536 618,59	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	4 375 450,83	3 532 109,12
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	- 7 720 997,38	+ 8 175 132,45
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net ¹	-		1 599 918,55
sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments ²	+ / -		
Actif net en fin d'exercice	=	374 703 912,61	441 054 370,65

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris appels de fonds incluant 5 674,44€ de commissions acquises à l'OPCI reprises car le ratio immobilier maximum a été atteint.

¹ 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 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	110 810 000			- 11 970 000	98 840 000	
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction (1)						
▪ Autres						
Total	110 810 000	-	-	- 11 970 000	98 840 000	
Total frais inclus				-		-

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

Secteur d'activité	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux, dont		
Paris	25 800 000	31 600 000
Ile de France		
Province	8 760 000	9 030 000
Etranger	26 500 000	31 800 000
Commerces, dont		
Paris	3 400 000	3 980 000
Ile de France		
Province	6 080 000	6 000 000
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	28 300 000	28 400 000
Etranger		
Total	98 840 000	110 810 000

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2022	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	6 080 000	-20,05%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 220 000	-7,06%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	510 000	6,65%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	670 000	-24,18%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	25 800 000	8,95%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 826 896	5 900 000	-33,16%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 304 516	2 860 000	-33,56%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	26 500 000	-19,59%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	28 300 000	-6,73%
Total patrimoine			111 464 979	98 840 000	-11,33%

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 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	64 283 607,38	-2 026 458,50		-6 717 890,14	55 539 258,74	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	39 450 562,24			-9 412 142,14	30 038 420,10	
Total	103 734 169,62	- 2 026 458,50		- 16 130 032,28	85 577 678,84	
Total frais inclus					85 577 678,84	

Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2023	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	27 522 773,59	4 324 460	687 139,43	22 759 272,80	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	7 798 000,08	1 500	1 556 784,62	9 777 460,06	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	1 569 247,38	6 000 000	-165 109,50	6 000 000	99,99%
Participation : CORNALINE HOUSE SA	28 363 423,35	10 500 000	263 240,82	10 500 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	15 266 063,20	71 724 287	-2 073 072,87	111 447 913,33	13,78%

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 2023	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
2 649,00	SCPI ACCES VALEUR PIERRE	1 291 687,32	2 026 458,51	EUR	0,54%
3 154,00	SCPI ACTIPIERRE 3	999 923,08	891 635,80	EUR	0,24%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	184 905,00	EUR	0,05%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	539 168,00	EUR	0,14%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 310 254,20	EUR	0,35%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 750,00	EUR	0,03%
Total patrimoine		4 700 415	5 058 172		

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau

3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

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

4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
2 812	MONTEA NV	242 394,40	EUR	0,06%
18 568	COFINIMMO SA	1 325 755,20	EUR	0,35%
56 160	WAREHOUSES DE PA	1 600 560,00	EUR	0,43%
26 164	AEDIFICA SA	1 665 338,60	EUR	0,44%
59 785	XIOR STUDENT HOUSE NV	1 775 614,50	EUR	0,47%
131 500	TAG TEGERNSEE IMMO	1 735 142,50	EUR	0,46%
148 336	VONOVIA SE	4 233 509,44	EUR	1,13%
45 104	LEG IMMOBILIEN AG	3 577 649,28	EUR	0,95%
153 348	MERLIN PROPRTIE	1 542 680,88	EUR	0,41%
280 493	IMMO COLO SA	1 837 229,15	EUR	0,49%
116 834	KOJAMO OYJ	1 390 324,60	EUR	0,37%
1 998	ALTAREA	159 840,00	EUR	0,04%
11 153	ICADE	396 377,62	EUR	0,11%
18 487	COVIVIO SA	899 947,16	EUR	0,24%
132 700	KLEPIERRE	3 275 036,00	EUR	0,87%
31 440	GECINA NOMINATIVE	3 461 544,00	EUR	0,92%
24 495	MERCIALYS	243 602,78	EUR	0,07%
51 822	UNIB-RODAMCO-WEST	3 467 928,24	EUR	0,93%
27 973	GRAND CITY PROPRTIE	284 765,14	EUR	0,08%
158 190	AROUNDTOWN SA	391 520,25	EUR	0,10%
72 379	CTP NV W/I	1 105 951,12	EUR	0,30%
19 206	EUROCOMMERCIAL	426 373,20	EUR	0,11%
Total		35 039 084,06		9,35%

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 réglementé)

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910	AEW-CORE PROP-C	13 694 067,43	GBP	3,65%
21 000	DNCA BEYOND EU LEADERS-IEUR	2 846 970,00	EUR	0,76%
129 000	MIR EUR GREEN SUST BD FD SI EUR CAP	11 973 780,00	EUR	3,20%
14 600	MIROVA WOM LEADERS EQTY FD SI EUR CAP	2 526 968,00	EUR	0,67%
29 300	MIROVA EURO SUST EQ FUND SI NPF EUR DIS	3 736 336,00	EUR	1,00%
106 000	MIR EUR GRE SUST CORP BD FD SI/A EUR	10 245 960,00	EUR	2,73%
8 000	MIROVA EUROPE ENVIR EQ FD SI NPF EUR CAP	1 024 880,00	EUR	0,27%
11 111	MIROVA US CLIM AMBITION EQ FD SI EUR CAP	1 172 992,78	EUR	0,31%
32 000	OSSIAM EUR GOV 3-5Y CAR RED	6 212 800,00	EUR	1,66%
24 500	Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector UCITS	2 621 010,00	EUR	0,70%
523	OSTRUM SRI CASH Part I	5 807 108,14	EUR	1,55%
114	OSTRUM SRI CASH PLUS I	11 938 067,49	EUR	3,19%
59	OSTRUM SRI MONEY PLUS IC	6 247 369,58	EUR	1,67%
12 360	OSTRUM SRI MONEY Part I 1	4 770 786,96	EUR	1,27%
455	OSTRUM SRI MONEY I-C	5 809 299,44	EUR	1,55%
49	OSTRUM SRI CASH A1P1 Part IC	5 803 391,24	EUR	1,55%
25 100	THEMATICS META FUND S/A(EUR)	3 362 145,00	EUR	0,90%
Total		99 793 932,06	EUR	26,63%

5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
▪ Créances locataires	65 002,21	0
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	363 492,65	1 253 944,69
▪ Dépréciations des créances locataires	-265 943,64	-1 005 197,35
Total	162 551,22	248 747,34

Évolution des dépréciations	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
▪ Dépréciations des créances locataires	1 005 197,35	9 294,93	-748 548,64	265 943,64

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	63 034,12	87 179,77
▪ État et autres collectivités	425 994,18	277 331,38
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	669 005,46	692 036,10
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	351 445,81	352 897,80
Total	1 509 479,57	1 409 445,05

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	2 109,70	197 746,35	5 674,44
▪ Rachats réalisés	10 897,68	1 014 560,15	
Montants nets	-8 787,98	-816 813,80	5 674,44

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	0	0	0
▪ Rachats réalisés	527 348,69	49 680 984,90	
Montants nets	-527 348,69	-49 680 984,90	0

Parts B

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

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	381 494 372,21	435 203 194,01
Report des plus-values nettes (*)	1 401 594,99	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-193 712,81	
Report des résultats nets antérieurs (**)	66,08	840 087,21
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		-163 426,12
Résultat de l'exercice	-7 720 997,38	8 175 132,45
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-277 410,48	-1 744 554,49
Acomptes versés au cours de l'exercice		-1 599 918,55
Compte de régularisation sur les acomptes versés		343 856,14
Total des capitaux propres	374 703 912,61	441 054 370,65

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

	2019	Action I	Action P	2020	Action I	Action P	2021	Action I	Action P	2022	Action I	Action P	Action B	2023	Action I	Action P	Action B
I- Situation financière en fin d'exercice																	
b) Actif net	588 396 853	288 039 538	300 357 315	539 968 379	253 334 924	286 633 455	562 531 749	253 649 782	308 881 967	441 054 371	155 734 144	285 280 026	40 200	374 703 913	101 374 094	273 291 013	38 806
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	5 420 622	2 643 883,34	2 776 738,60	5 215 584	2 438 314,87	2 777 269,49	5 413 911	2 434 131,43	2 979 779,45	4 648 753,42	1 631 558,54	3 016 762,87	432,00	4 112 616,75	1 104 209,86	3 007 974,90	432,00
II- Résultat global des opérations effectives																	
a) Chiffre d'affaires hors taxe	5 732 306			6 224 353			5 930 031			6 370 313				6 481 710			
b) Résultat de l'activité immobilière	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	6 572 941	2 659 694	3 912 667	580	6 527 570	2 238 789	4 288 167	614
c) Résultat sur opérations financières	-2 566 478	-724 700	-1 841 777	-1 929 059	-491 116	-1 437 943	-1 825 971	-443 051	-1 382 919	-1 743 217	-325 834	-1 417 206	-177	-1 239 967	-129 445	-1 110 367	-155
d) Résultat sur cession d'actifs	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	1 058 992	372 898	686 225	-131	-13 411 062	-3 617 029	-9 792 642	-1 390
e) Résultat de l'exercice	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	6 430 578	3 040 938	3 389 409	231	-7 998 409	-1 391 930	-6 605 548	-931
III- Résultat des opérations réduits à une seule action																	
a) Résultat de l'activité immobilière	1,43	1,74	1,13	1,33	1,62	1,07	1,17	1,46	0,93	1,41	1,63	1,30	1,34	1,59	2,03	1,43	1,42
b) Résultat sur opérations financières	-0,47	-0,27	-0,66	-0,37	-0,20	-0,52	-0,34	-0,18	-0,46	-0,37	-0,20	-0,47	-0,41	-0,30	-0,12	-0,37	-0,36
c) Résultat sur cession d'actifs	0,97	0,97	0,97	0,34	0,35	0,34	0,59	0,59	0,59	0,23	0,23	0,23	-0,30	-3,26	-3,28	-3,26	-3,22
d) Résultat de l'exercice	1,91	2,42	1,42	1,32	1,80	0,89	1,39	1,86	1,00	1,38	1,86	1,12	0,53	-1,94	-1,26	-2,20	-2,16
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	1,22	1,65	0,81	1,12	1,53	0,76	1,18	1,58	0,85	1,18	1,58	0,95	0,45	-1,65	-1,07	-1,87	-1,83
f) 50 % des plus-values immobilières	0,24	0,24	0,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
g) Dividende versé		2,41	1,42		1,8	0,92		1,85	1		1,45	0,89	0,45		0	0	0
h) Valeur liquidative		108,94	108,16		103,89	103,2		104,2	103,65		95,45	94,56	93,05		91,8	90,85	89,82

9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des dépôts de garanties reçus	876 295,92	573 414,11
▪ Locataires créditeurs	1 246 373,11	
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	130 572,56	
▪ État et autres collectivités	3 969,94	84 427,50
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	2 183 546,52	4 571 845,67
▪ Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	3 564 462,03	4 656 273,17

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 »				
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2023
▪ Provisions pour risques	-	-	-	-

11 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	5 213 382,46	5 415 923,61
Charges facturées	1 268 327,84	954 389,22
Reprise de provisions	748 548,64	704 866,08
Total	7 230 258,94	7 075 178,91

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SAS/SCPI	3 268 117,82	3 893 706,86
Dividendes Actions	1 532 870,02	2 617 798,07
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	4 800 987,84	6 511 504,93

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	955 499,37	649 896,81
Charges d'entretien courant	0	0
Sinistres		
Charges de gros entretien	515 093,27	18 805,00
Charges de renouvellement et de remplacement	19 840,00	
Charges refacturées	329 047,40	304 696,52
Redevance de Crédit-Bail		
Autres charges	384 661,14	349 750,12
- Charges locatives non récupérées	69 115,45	75 118,00
- Charges locatives sur locaux vacants	87 714,76	32 983,71
- Primes assurances non récupérées	599,39	285,72
- Frais huissiers		
- Honoraires d'avocat	17 805,00	6 358,56
- Honoraires divers	75 650,47	86 651,90
- Impôts et taxes non refacturés	107 711,59	136 895,23
- Honoraires de commercialisation	23 531,25	11 457,00
- Autres charges immobilières	2 533,03	
Dotation de provision	9 294,93	80 414,63
Total	2 213 436,11	1 403 563,08

	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 370 770,09	1 219 952,43
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	281 468,17	
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	225 698,26	506 131,42
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		-66 148,08
Total	507 166,43	439 983,34

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	4 833,18	41 116,22
Total	4 833,18	41 116,22

Autres produits et autres charges

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

Autres charges	31/12/2023	31/12/2022
Frais bancaires	1,28	
Total	1,28	-

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, de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I et de 2,90% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part B.

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 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion	5 380 909,70	6 445 560,16
Commission dépositaire	233 235,54	265 574,26
Honoraires Commissaire aux comptes	34 905,87	31 861,68
Honoraires évaluateurs immobiliers	70 769,54	78 996,25
Redevance AMF		
Frais de publicité	2 557,84	2 869,41
Taxe professionnelle		545,00
Autres charges exceptionnelles		209 933,86
Autres frais	50,00	13 512,04
Frais d'acte et d'avocat	4 813,13	
Total	5 727 241,62	7 048 852,66

b) Les frais de gestion variables

Néant

14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2023	31/12/2022
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres 				1 775 463,06
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	1 775 463,06
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3° ▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4° ▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents ▪ Autres actifs immobiliers 	673 977,44		673 977,44	
		14 804 237,85	-14 460 637,41	1 641 748,86
Total autres actifs à caractère immobilier	1 017 577,88	14 804 237,85	-13 786 659,97	-113 557,92
Total actifs à caractère immobilier	1 017 577,88	14 804 237,85	-13 786 659,97	-113 557,92
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	504 511,55	402 520,07	101 991,48	1 403 194,48
Total	1 522 089,43	15 206 757,92	-13 684 668,49	1 289 636,56

15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2023
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	0
Garanties bancaires	1 301 249,14
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2023
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Parts P

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	3 193 834,02	2 445 568,75
Régularisation du résultat net	- 6 738,38	22 237,73
Résultat sur cession d'actifs	-9 810 463,07	669 807,79
Régularisation des cessions d'actifs	17 820,78	16 417,39
Acomptes versés au titre de l'exercice		-596 331,22
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		-7 021,36
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-6 605 546,65	2 550 679,08
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	804 995,24	331 935,50
Régularisation sur les comptes de reports	-2 172,71	4 119,79
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	802 822,53	336 055,29
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	-5 802 724,12	2 886 734,37
Distribution ⁽²⁾	3 187 095,64	2 081 739,13
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-8 989 819,76	804 995,24
Total des sommes affectées	-5 802 724,12	2 886 734,37

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2024	3 187 095,64				3 187 095,64	1,06
Total acomptes	3 187 095,64				3 187 095,64	1,06

Parts I

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 769 377,98	4 439 544,71
Régularisation du résultat net	-544 278,99	-1 536 155,95
Résultat sur cession d'actifs	-3 872 814,97	619 961,70
Régularisation des cessions d'actifs	255 786,11	-247 064,07
Acomptes versés au titre de l'exercice		-1 003 500,93
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		350 877,50
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-1 391 929,87	2 623 662,96
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	596 599,75	508 151,71
Régularisation sur les comptes de reports	-191 539,53	-167 545,91
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	405 060,22	340 605,80
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	-986 869,65	2 964 268,76
Distribution ⁽²⁾	2 225 098,99	2 367 669,01
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-3 211 968,64	596 599,75
Total des sommes affectées	-986 869,65	2 964 268,76

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2024	2 225 098,99				2 225 098,99	2,02
Total acomptes	2 225 098,99				2 225 098,99	2,02

Parts B

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	459,11	382,43
Régularisation du résultat net		8,09
Résultat sur cession d'actifs	-1 390,45	-132,93
Régularisation des cessions d'actifs		2,32
Acomptes versés au titre de l'exercice	0	-86,40
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		0
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-931,34	173,51
Report des résultats nets	66,08	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-0,57	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	65,51	0
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	-865,83	173,51
Distribution ⁽²⁾	459,11	107,43
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	65,51	66,08
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-1 390,45	
Total des sommes affectées	-865,83	173,51

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2024	459,11				459,11	1,06
Total acomptes	459,11				459,11	1,06

14. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

43, avenue Pierre Mendès-France

75013 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

43, avenue Pierre Mendès-France

75013 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans la note « règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

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

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

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.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Paris-La Défense, le 25 avril 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie Gaitte

Virginie GAITTE

BILAN AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	241 409 163
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	88 115 000
Contrats de crédit-bail	0,00
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	44 672 401
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	27 924 212
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	21 935 256
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	16 224 657
Avance preneur sur crédit bail	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	42 537 637
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	74 383 188
Dépôts	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00
Titres de créances	0,00
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	74 383 188
Opérations temporaires sur titres	0,00
Contrats financiers	0,00
Créances locataires	164 332
Autres créances	1 324 226
Dépôts à vue	8 814 771
Total de l'actif	326 095 680

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

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

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	323 138 483
Capital	325 738 421
Report des plus-values nettes réalisées ⁽²⁾	0
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	54,15
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	186 947
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	- 2 786 939
Provisions pour risques et charges	0
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0
Dettes sur rentes viagères	0
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0
Provisions sur filiales et participations	0
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0
Instruments financiers	0
Opérations de cessions sur instruments financiers	0
Opérations temporaires sur titres	0
Instruments financiers à terme	0
Dettes	2 957 197
Emprunts envers les établissements de crédit	0
Autres emprunts et dettes financières	0
Concours bancaires courants	0
Dépôts de garantie reçus	692 517
Autres dettes d'exploitation	2 264 680
Total du passif	326 095 680

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2024 EN EUROS

31/12/2024

Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	6 488 076
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 933 226
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 140 561
Total I	11 561 863
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	1 524 924
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0
Total II	1 524 924
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	10 036 939
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	392 790
Autres produits financiers	0
Total III	392 790
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0
Autres charges financières	4 759
Total IV	4 759
Résultat sur opérations financières (III - IV)	388 031
Autres produits (V)	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	4 120 724
Autres charges (VII)	1
Résultat net (au sens de l'article L.214-51)	6 304 245
(I - II + III - IV + V - VI - VII)	6 304 245
Régularisation sur résultat net (VIII)	- 229 189
Résultat net après régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII)	6 075 056
Plus-values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	279 228
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 985 478
Total IX	2 264 706
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	8 010 571
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	690 695
Total X	8 701 266
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	-6 436 560
Régularisation sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	548 451
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations	-5 888 109
(B +/- XI)	-5 888 109
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII + B +/- XI)	186 947

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**1****TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS
CARACTERISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES**

PARTS P	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	227 989 616,97	273 291 012,91	285 280 026,14	308 881 966,9	286 633 455,4
Nombre de parts	2 613 687,64	3 007 974,90	3 016 762,87	2 979 779,44	2 777 269,49
Valeur liquidative	87,22	90,85	94,56	103,65	103,2
Distribution unitaire sur résultat net (1)	1,40	1,06	0,89	1,00	0,92
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

PARTS I	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	95 118 134,01	101 374 094,01	155 734 144,3	253 649 782,2	253 334 923,7
Nombre de parts	1 087 809,86	1 104 209,86	1 631 558,54	2 434 131,43	2 438 314,87
Valeur liquidative	87,44	91,80	95,45	104,20	103,89
Distribution unitaire sur résultat net (1)	2,00	2,02	1,45	1,85	1,80
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

PARTS B	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	30 731,65	38 805,69	40 200,24		
Nombre de parts	357,00	432,00	432,00		
Valeur liquidative	86,08	89,82	93,05		
Distribution unitaire sur résultat net (1)	1,20	1,06	0,45		
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

(1) Dividendes versés au titre de l'année N (acomptes + solde versé en N+1)

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2

1- STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR est une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)

Il s'agit d'un produit diversifié constitué :

- D'une poche immobilière représentant au minimum 60% et au maximum 65% de l'actif de la SPPICAV
- D'une poche financière représentant au maximum 35% de l'actif de la SPPICAV
- D'une poche de liquidités représentant à tout moment au minimum 5% de l'actif de la SPPICAV

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant. Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliqués dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 ;
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

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

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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, hors actions de SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier 2024, les frais d'acquisition des actifs sont ainsi comptabilisés dans un compte de capital, et seront retraités en imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés.

Les entrées d'instruments financiers, en ce inclus les actions SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier, les frais d'acquisition de ces instruments financiers sont ainsi comptabilisés directement dans un sous-compte des comptes de moins-values réalisées sur cession d'instruments financiers.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

3- REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

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.

4- 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.

5- 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.

6- 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.

7- 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 2024, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 371 589,30 euros.

8- 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 2024, il n'a pas été constitué de provision pour risques.

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

3

31/12/2024

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	
Capital (1)	325 738 420,66
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	65,51
Comptes de régularisation sur le report des résultat nets antérieurs	-11,36
Résultat de l'exercice	186 946,63
Sur le résultat net	6 075 056,12
Sur les plus et moins-values réalisées	-5 888 109,49
Acomptes versés au cours de l'exercices	-2 909 830,24
Sur le résultat net	-2 909 830,24
Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	122 891,43
Sur le résultat net	122 891,43
Sur les plus et moins-values réalisées	
Total des sommes distribuables (2)	-2 599 938,03
Total des sommes capitaux propres (1+2)	323 138 482,63

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	1 061,31	93 766,22	1 513,21
▪ Rachats réalisés	411 823,56	36 449 478,83	0,00
Montants nets	-410 762,26	-36 355 712,61	1 513,21

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	1 029,31	91 009,74	1 513,05
▪ Rachats réalisés	395 316,56	34 940 094,80	0,00
Montants nets	-394 287,26	-34 849 085,06	0,00

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	0	0	0
▪ Rachats réalisés	16 400,00	1 500 128,09	0
Montants nets	-16,400,00	-1 500 128,09	0

Parts B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	32,00	2 756,48	0,16
▪ Rachats réalisés	107,00	9 255,94	0
Montants nets	-75,00	-6 499,46	0,16

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

4

		31/12/2024
Actif net en début d'exercice	+	374 703 912,61
Impact de la fusion		
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	95 279,43
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-36 449 478,83
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-11 943,89
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>		-11 943,89
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat de l'exercice</i>		
Différences de change	+ / -	62 724,13
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	- 10 302 089,88
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 102 477 916,07
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 92 175 826,19
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	3 469 142,24
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		1 859 135,37
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 1 610 006,87
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-5 386 918,46
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	-132 314,48
<i>Résultat net avant comptes de régularisation</i>		6 304 245,48
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisation</i>		-6 436 559,96
Acomptes versés au cours de l'exercice :		-2 909 830,24
<i>sur résultat net</i>	-	-2 909 830,24
<i>sur cessions d'actifs</i>	-	0,00
Autres éléments	+ / -	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	323 138 482,63

INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D'UN OCPI

5

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

	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions						
▪ Constructions sur soi d'autrui	98 840 000,00	-7 300 000,00	-79 924,32	- 3 039 940,68	88 115 000,00	-305 135,00
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction (1)						
▪ Autres						
Total	98 840 000,00	-7 300 000,00	-79 924,32	- 3 039 940,68	88 115 000	-305 135
Total frais exclus				-		-

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

Secteur d'activité	31/12/2024
Bureaux, dont	
Paris	24 100 000
Ile de France	
Province	8 850 000
Etranger	24 000 000
Commerces, dont	
Paris	3 165 000
Ile de France	
Province	
Etranger	
Hôtels, dont	
Paris	
Ile de France	
Province	28 000 000
Etranger	
Total	88 115 000

2 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Total						

3 - 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 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	55 539 258,74	-1 291 687,32		-9 575 170,75	44 672 400,67	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	30 038 420,10			-2 114 207,76	27 924 212,34	
Total	85 577 678,84	- 1 291 687,32		- 11 689 378,51	72 596 613,01	
Total frais exclus						

Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2024	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	21 593 680,72	4 324 460	1 821 943,59	22 759 272,80	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	6 948 559,20	1 500	2 444 433,26	8 554 960,06	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	1 666 317,01	6 000 000	-97 865,72	6 000 000	99,99%
Participation : CORNALINE HOUSE SA	26 152 145,33	10 500 000	817 941,48	10 500 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	13 204 221,55	71 724 287	-13 653 488,61	108 616 691,47	13,78%

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

Secteur d'activité	31/12/2024
Bureaux, dont	
Paris	
Ile de France	13 204 222
Province	
Etranger	
Commerces, dont	
Paris	
Ile de France	
Province	28 542 240
Etranger	27 818 462
SCPI diversifiée	3 031 689
Total	72 596 613

4 - ÉVOLUTION DES COMPTES COURANTS

	Echéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
SCI MARVEINE		20 571 758,52		0		20 571 758,52
SCI ELYSEES CHALONS		287 932,74		0		287 932,74
FEI ANVERS SA		8 022 073,47		-1 000 000		7 022 073,47
CORNALINE HOUSE SA		18 655 871,87		-4 000 000		14 655 871,87

5 - RESULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2024
- Terrains nus			
- Terrains et constructions	0	-1 930 237,20	-1 930 237,20
- Constructions sur sol d'autrui			
- Autres droits réels	0	0	0
- Immeubles en cours de construction	0	0	0
- Autres	0	0	0
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0	-1 930 237,20	-1 930 237,20
- Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	0	0	0
- Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36 id.)	242 322,08	0	242 322,08
- Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	36 906,27	-6 080 333,62	-6 043 427,35
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	0	0	0
- Autres actifs immobiliers	0	0	0
Total autres actifs à caractère immobilier	279 228,35	-6 080 333,62	-5 801 105,27
Total actifs à caractère immobilier	279 228,35	-8 010 570,82	-7 731 342,47

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

1 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan		31/12/2024
Créances locataires		
▪ Créances locataires		65 002,21
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		470 918,96
▪ Dépréciations des créances locataires		-371 589,30
Sous-total		164 331,87
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir		12 520,17
▪ État et autres collectivités		324 279,65
▪ Syndics		
▪ Autres débiteurs		863 649,40
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer		123 776,23
▪ Dépréciation des autres créances		
Sous-total		1 324 225,45
Total		2 833 705,02

Évolution des dépréciations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
▪ Dépréciations des créances locataires	265 943,64	121 481,94	-15 836,28	371 589,30
▪ Dépréciations des autres créances	0	0	0	0
Total	265 943,64	121 481,94	-15 836,28	371 589,30

2 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2023
▪ Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3 - DETAIL DES EMPRUNTS

Détail des emprunts	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobiliers	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
Total	-

4 - VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURETE RESIDUELLE

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 »				
Total	-	-	-	-

5 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2024
▪ Locataires créditeurs	859 921,41
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	36 157,77
▪ État et autres collectivités	4 068,30
▪ Charges refacturées	
▪ Autres créditeurs	1 364 532,99
▪ Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	2 264 680,47

6 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2024
Loyers	5 407 380,90
Charges facturées	1 064 859,32
Autres revenus	15 836,28
Total	6 488 076,50

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2024
Dividendes SAS/SCPI	2 965 640,61
Dividendes Actions	967 585,25
Dividendes Obligations	
Dividendes OPCI	
Total	3 933 225,86

Charges immobilières	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	715 035,56
Charges d'entretien courant	
Sinistres	
Charges de gros entretien	
Charges de renouvellement et de remplacement	
Charges refacturées	348 470,25
Redevance de Crédit-Bail	
Autres charges	339 936,48
· Pertes sur créances irrécouvrables	
· Taxes diverses	65 898,23
· Honoraires ADB	18 625,00
· Honoraires d'avocat	35 034,18
· Honoraires divers	72 739,25
· Primes d'assurance	
· Impôts fonciers non récupérés	
· Honoraires d'experts immobiliers	
· Frais d'huissiers	
· Honoraires de commercialisation	14 320,00
· Charges locatives sur locaux vacants	28 438,22
· Autres charges immobilières	21 485,72
· Frais de notaire	
· Charges locatives non récupérées	83 395,88
· Charges sur sinistres	
· Indemnités d'éviction assujetties à TVA	
· Autres charges	
Dotations de provision immobilières	121 481,94

Total	1 524 924,23
--------------	---------------------

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts des avances en compte courant	1 101 278,84
Autres produits	39 281,93
Autres revenus immobiliers	0,00
Total	1 140 560,77

7 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2024
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titre de créances	
Produits sur des parts d'OPC	72 989,40
Produits sur Instruments financiers à terme	
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	
Autres produits financiers	319 891,92
Total	392 790,32

Charges sur opérations financières	31/12/2024
Charges sur opérations financières	
Charges sur Instruments financiers à terme	
Charges sur opérations temporaires sur titres	
Charges sur emprunt	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	4 758,94
Total	4 758,94

8 - AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Autres produits	31/12/2024
Arrondi de TVA	0,23
Produits des activités annexes	

Autres produits

Total	0,23
--------------	-------------

Autres charges

	31/12/2024
Frais bancaires	1,31
Pénalités et amendes fiscales	
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	
Total	1,31

9 - FRAIS DE GESTION ET 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, de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I et de 2,90% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part B.

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 externes	Montant 31/12/2024
Frais de gestion	3 806 987,73
Frais de fonctionnement externes	293 533,08
Frais d'audit, d'études	
Impôts et taxes	537,00
Autres charges	19 665,91
Commission de surperformance	
Total	4 120 723,72

Le pourcentage de ces frais sur l'actif net moyen supporté par la part P est de 1,38%, de 0,77% sur la part I et de 1,53% pour la part B.

10 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	0
Garanties bancaires	1 340 559,53
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2024
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

11 - TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Parts P

31/12/2024

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

-	Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
	Résultat net de l'exercice après régularisations	3 828 561,97
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	0,00
	Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 1 698 896,91
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 129 665,06
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	1 960 265,73
	Report à nouveau du résultat net	169 399,33
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre du résultat net	2 129 665,06

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

-	Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 4 147 798,55
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	4 147 798,55
	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	0,00
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 4 147 798,55
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 4 147 798,55

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	1 821 356,15	0,65	0,00	0,00	1 821 356,15	0,65
Total acomptes	1 821 356,15	0,65	0,00	0,00	1 821 356,15	0,65

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2025	1 960 265,73	0,75	0,00	0,00	1 960 265,73	0,75
Total acomptes	1 960 265,73	0,75	0,00	0,00	1 960 265,73	0,75

Parts I

31/12/2024

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

-	Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
	Résultat net de l'exercice après régularisations	2 246 035,27
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	0,00
	Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 1 087 809,85
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	1 158 225,42
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	1 087 809,86
	Report à nouveau du résultat net	70 415,56
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre du résultat net	1 158 225,42

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

-	Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 1 739 750,92
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	- 1 739 750,92
	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	0,00
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 1 739 750,92
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 1 739 750,92

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	1 088 209,84	1,00	0,00	0,00	1 088 209,84	1,00
Total acomptes	1 088 209,84	1,00	0,00	0,00	1 088 209,84	1,00

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2025	1 087 809,85	1,00	0,00	0,00	1 087 809,85	1,00
Total acomptes	1 087 089,85	1,00	0,00	0,00	1 087 809,85	1,00

Parts B

31/12/2024

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

-	Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
	Résultat net de l'exercice après régularisations	458,88
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	0,00
	Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 232,05
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	226,83
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	196,35
	Report à nouveau du résultat net	30,48
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre du résultat net	226,83

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

-	Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 4 147 798,55
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	- 4 147 798,55
	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	0,00
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 560,02
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 560,02

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	264,25	0,65	0,00	0,00	264,25	0,65
Total acomptes	264,25	0,65	0,00	0,00	264,25	0,65

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2025	196,35	0,55	0,00	0,00	196,35	0,55
Total acomptes	196,35	0,55	0,00	0,00	196,35	0,55

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

6

1 - INVENTAIRE DETAILLE DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2024	Variation Valorisation HD/Prix de revient
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 075 000	-13,13%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	510 000	6,65%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	580 000	-34,36%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	24 100 000	1,77%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 826 896	5 900 000	-33,16%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 224 592	2 950 000	-30,17%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	24 000 000	-27,18%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	28 000 000	-7,72%
Total patrimoine			103 779 919	88 115 000	-15,09%

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.

	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Dates d'acquisition des parts	Coût de revient des titres	Valeur actuelle des titres comptabilisés	Différences d'estimation
SCI MARVEINE	1 immeuble	Commerce - Province	30/09/2016	67 552 886,39	21 593 680,72	-45 959 205,67
SCI ELYSEES CHALONS	1 immeuble	Commerce - Province	30/09/2016	10 888 293,56	6 948 559,20	-3 939 734,36
FEI ANVERS SA	1 immeuble	Commerce - Belgique	21/12/2016	6 746 031,48	1 666 317,01	-5 079 714,47
CORNALINE HOUSE SA	1 immeuble	Bureau - Belgique	29/03/2017	30 630 479,97	26 152 145,33	-4 478 334,64
SC TOUR PRISMA	1 immeuble	Bureau - La Défense	31/10/2018	31 171 455,16	13 204 221,55	-17 967 233,61

2 - INVENTAIRE DETAILLE DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHÉ REGLEMENTE

Quantité	Libellé valeur	Prix de revient	Evaluation au 31 12 2024	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
3 154,00	SCPI AEW PARIS COMMERCE	999 923,08	851 580,00	EUR	0,26%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	184 905,00	EUR	0,06%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	579 200,00	EUR	0,18%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 310 254,20	EUR	0,41%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 750,00	EUR	0,03%
Total patrimoine		3 408 727	3 031 689		

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau

3 - INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910	AEW-CORE PROP-C	14 301 256,82	GBP	4,43%
59	OSTRUM SRI MON PL IC	6 490 442,50	EUR	2,01%
354	OSTRUM SRI MONEY IC	4 692 667,99	EUR	1,45%
38	OSTRUM SRI C A1P1 IC	4 690 562,06	EUR	1,45%
407	OSTRUM SRI CASH I	4 692 846,87	EUR	1,45%
35	OSTRUM SRI EURP EQ I	1 032 353,63	EUR	0,32%
102	OSTRUM SRI CAS PLU I	11 062 045,23	EUR	3,42%
46	Ostru SRI OB E.3-5 I	520 645,02	EUR	0,16%
1 500	OST SRI SOVER BDS SN	1 448 250,00	EUR	0,45%
12 360	OSTRUM SRI MONEY I 1	4 955 791,44	EUR	1,53%
22 700	DNCA BEY ENG-SI	2 698 349,00	EUR	0,84%
16 300	OssiamESGLwCrbnShlr	1 923 400,00	EUR	0,60%
88 000	MEGSBSI A EUR	8 814 960,00	EUR	2,73%
3 200	MIROVA EUROPE ENVIR	386 272,00	EUR	0,12%
19 300	THEM META FD S/A	2 974 516,00	EUR	0,92%
15 800	MIRWOMLDDVSIEUC	3 303 622,00	EUR	1,02%
19 800	MIREIROSUSEQSID	2 753 784,00	EUR	0,85%
17 200	Ossiam Eur Gov Bd 3-	3 410 588,00	EUR	1,06%
107 600	MEGSCBFSIAEUR	10 455 492,00	EUR	3,24%
Total		90 607 844,56	EUR	28,04%

13. ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2023

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	283 309 477	327 512 603
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	98 840 000	110 810 000
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	55 539 259	64 283 607
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	30 038 420	39 450 562
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	35 039 084	49 926 366
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	16 315 077	15 504 430
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	47 537 637	47 537 637
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	83 478 855	100 140 037
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	83 478 855	100 140 037
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	162 551	248 747
Autres créances	1 509 480	1 409 445
Dépôts à vue	10 684 308	16 973 226
Total de l'actif	379 144 671	446 284 058

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

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

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (= actif net)	374 703 913	441 054 371
Capital	381 494 372	435 203 194
Report des plus-values nettes ⁽²⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	1 207 949	676 661
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	- 7 998 408	6 430 578
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾		- 1 256 062
Provisions	0	0
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	4 440 758	5 229 687
Dettes envers les établissements de crédit		
Dépôts de garantie reçus	876 296	573 414
Autres dettes d'exploitation	3 564 462	4 656 273
Total du passif	379 144 671	446 284 058

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	7 230 259	7 075 179
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 800 988	6 511 505
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 370 770	1 219 952
Total I	13 402 017	14 806 636
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	2 213 436	1 403 563
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		
Total II	2 213 436	1 403 563
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	11 188 581	13 403 073
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	507 166	506 131
Autres produits financiers		
Total III	507 166	506 131
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	4 833	- 25 148
Total IV	4 833	- 25 148
Résultat sur opérations financières (III - IV)	502 333	531 280
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	5 727 242	6 838 919
Autres charges (VII)	1	209 938
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	5 963 671	6 885 496
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 017 578	2 122 473
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	504 511	2 801 857
Total VIII	1 522 089	4 924 330
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	14 804 238	2 236 031
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	402 520	1 398 662
Total IX	15 206 758	3 634 693
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	- 13 684 669	1 289 637
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	- 7 720 998	8 175 132
Comptes de Régularisation (X)	- 277 410	- 1 744 554
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	- 7 998 408	6 430 578

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2021-09 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'€uro.

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 SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

3- MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS 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 2023, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 265 943,64 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 2023, il n'a pas été constitué de provision pour risques.

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

2

		31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	+	441 054 370,65	562 531 749,16
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	203 420,79	16 901 268,84
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	50 695 545,05	89 704 071,65
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	0
Différences de change	+ / -	35 294,00	-36 028,10
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	- 10 723 791,29	- 35 236 368,14
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 92 175 826,19	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 81 452 034,90	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	6 926 611,72	-16 445 284,24
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 1 610 006,87	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 8 536 618,59	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	4 375 450,83	3 532 109,12
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	- 7 720 997,38	+ 8 175 132,45
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net ¹	-		1 599 918,55
sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments ²	+ / -		
Actif net en fin d'exercice	=	374 703 912,61	441 054 370,65

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris appels de fonds incluant 5 674,44€ de commissions acquises à l'OPCI reprises car le ratio immobilier maximum a été atteint.

1 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 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	110 810 000			- 11 970 000	98 840 000	
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction (1)						
▪ Autres						
Total	110 810 000	-	-	- 11 970 000	98 840 000	
Total frais inclus				-		-

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

Secteur d'activité	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux, dont		
Paris	25 800 000	31 600 000
Ile de France		
Province	8 760 000	9 030 000
Etranger	26 500 000	31 800 000
Commerces, dont		
Paris	3 400 000	3 980 000
Ile de France		
Province	6 080 000	6 000 000
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	28 300 000	28 400 000
Etranger		
Total	98 840 000	110 810 000

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2022	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	6 080 000	-20,05%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 220 000	-7,06%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	510 000	6,65%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	670 000	-24,18%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	25 800 000	8,95%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 826 896	5 900 000	-33,16%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 304 516	2 860 000	-33,56%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	26 500 000	-19,59%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	28 300 000	-6,73%
Total patrimoine			111 464 979	98 840 000	-11,33%

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 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	64 283 607,38	-2 026 458,50		-6 717 890,14	55 539 258,74	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	39 450 562,24			-9 412 142,14	30 038 420,10	
Total	103 734 169,62	- 2 026 458,50		- 16 130 032,28	85 577 678,84	
Total frais inclus					85 577 678,84	

Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2023	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	27 522 773,59	4 324 460	687 139,43	22 759 272,80	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	7 798 000,08	1 500	1 556 784,62	9 777 460,06	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	1 569 247,38	6 000 000	-165 109,50	6 000 000	99,99%
Participation : CORNALINE HOUSE SA	28 363 423,35	10 500 000	263 240,82	10 500 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	15 266 063,20	71 724 287	-2 073 072,87	111 447 913,33	13,78%

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 2023	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
2 649,00	SCPI ACCES VALEUR PIERRE	1 291 687,32	2 026 458,51	EUR	0,54%
3 154,00	SCPI ACTIPIERRE 3	999 923,08	891 635,80	EUR	0,24%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	184 905,00	EUR	0,05%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	539 168,00	EUR	0,14%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 310 254,20	EUR	0,35%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 750,00	EUR	0,03%
Total patrimoine		4 700 415	5 058 172		

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau

3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

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

4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
2 812	MONTEA NV	242 394,40	EUR	0,06%
18 568	COFINIMMO SA	1 325 755,20	EUR	0,35%
56 160	WAREHOUSES DE PA	1 600 560,00	EUR	0,43%
26 164	AEDIFICA SA	1 665 338,60	EUR	0,44%
59 785	XIOR STUDENT HOUSE NV	1 775 614,50	EUR	0,47%
131 500	TAG TEGERNSEE IMMO	1 735 142,50	EUR	0,46%
148 336	VONOVIA SE	4 233 509,44	EUR	1,13%
45 104	LEG IMMOBILIEN AG	3 577 649,28	EUR	0,95%
153 348	MERLIN PROPRTIE	1 542 680,88	EUR	0,41%
280 493	IMMO COLO SA	1 837 229,15	EUR	0,49%
116 834	KOJAMO OYJ	1 390 324,60	EUR	0,37%
1 998	ALTAREA	159 840,00	EUR	0,04%
11 153	ICADE	396 377,62	EUR	0,11%
18 487	COVIVIO SA	899 947,16	EUR	0,24%
132 700	KLEPIERRE	3 275 036,00	EUR	0,87%
31 440	GECINA NOMINATIVE	3 461 544,00	EUR	0,92%
24 495	MERCIALYS	243 602,78	EUR	0,07%
51 822	UNIB-RODAMCO-WEST	3 467 928,24	EUR	0,93%
27 973	GRAND CITY PROPRTIE	284 765,14	EUR	0,08%
158 190	AROUNDTOWN SA	391 520,25	EUR	0,10%
72 379	CTP NV W/I	1 105 951,12	EUR	0,30%
19 206	EUROCOMMERCIAL	426 373,20	EUR	0,11%
Total		35 039 084,06		9,35%

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 réglementé)

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910	AEW-CORE PROP-C	13 694 067,43	GBP	3,65%
21 000	DNCA BEYOND EU LEADERS-IEUR	2 846 970,00	EUR	0,76%
129 000	MIR EUR GREEN SUST BD FD SI EUR CAP	11 973 780,00	EUR	3,20%
14 600	MIROVA WOM LEADERS EQTY FD SI EUR CAP	2 526 968,00	EUR	0,67%
29 300	MIROVA EURO SUST EQ FUND SI NPF EUR DIS	3 736 336,00	EUR	1,00%
106 000	MIR EUR GRE SUST CORP BD FD SI/A EUR	10 245 960,00	EUR	2,73%
8 000	MIROVA EUROPE ENVIR EQ FD SI NPF EUR CAP	1 024 880,00	EUR	0,27%
11 111	MIROVA US CLIM AMBITION EQ FD SI EUR CAP	1 172 992,78	EUR	0,31%
32 000	OSSIAM EUR GOV 3-5Y CAR RED	6 212 800,00	EUR	1,66%
24 500	Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector UCITS	2 621 010,00	EUR	0,70%
523	OSTRUM SRI CASH Part I	5 807 108,14	EUR	1,55%
114	OSTRUM SRI CASH PLUS I	11 938 067,49	EUR	3,19%
59	OSTRUM SRI MONEY PLUS IC	6 247 369,58	EUR	1,67%
12 360	OSTRUM SRI MONEY Part I 1	4 770 786,96	EUR	1,27%
455	OSTRUM SRI MONEY I-C	5 809 299,44	EUR	1,55%
49	OSTRUM SRI CASH A1P1 Part IC	5 803 391,24	EUR	1,55%
25 100	THEMATICS META FUND S/A(EUR)	3 362 145,00	EUR	0,90%
Total		99 793 932,06	EUR	26,63%

5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
▪ Créances locataires	65 002,21	0
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	363 492,65	1 253 944,69
▪ Dépréciations des créances locataires	-265 943,64	-1 005 197,35
Total	162 551,22	248 747,34

Évolution des dépréciations	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
▪ Dépréciations des créances locataires	1 005 197,35	9 294,93	-748 548,64	265 943,64

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	63 034,12	87 179,77
▪ État et autres collectivités	425 994,18	277 331,38
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	669 005,46	692 036,10
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	351 445,81	352 897,80
Total	1 509 479,57	1 409 445,05

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	2 109,70	197 746,35	5 674,44
▪ Rachats réalisés	10 897,68	1 014 560,15	
Montants nets	-8 787,98	-816 813,80	5 674,44

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	0	0	0
▪ Rachats réalisés	527 348,69	49 680 984,90	
Montants nets	-527 348,69	-49 680 984,90	0

Parts B

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

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	381 494 372,21	435 203 194,01
Report des plus-values nettes (*)	1 401 594,99	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-193 712,81	
Report des résultats nets antérieurs (**)	66,08	840 087,21
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		-163 426,12
Résultat de l'exercice	-7 720 997,38	8 175 132,45
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-277 410,48	-1 744 554,49
Acomptes versés au cours de l'exercice		-1 599 918,55
Compte de régularisation sur les acomptes versés		343 856,14
Total des capitaux propres	374 703 912,61	441 054 370,65

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

	2019	Action I	Action P	2020	Action I	Action P	2021	Action I	Action P	2022	Action I	Action P	Action B	2023	Action I	Action P	Action B
I- Situation financière en fin d'exercice																	
b) Actif net	588 396 853	288 039 538	300 357 315	539 968 379	253 334 924	286 633 455	562 531 749	253 649 782	308 881 967	441 054 371	155 734 144	285 280 026	40 200	374 703 913	101 374 094	273 291 013	38 806
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	5 420 622	2 643 883,34	2 776 738,60	5 215 584	2 438 314,87	2 777 269,49	5 413 911	2 434 131,43	2 979 779,45	4 648 753,42	1 631 558,54	3 016 762,87	432,00	4 112 616,75	1 104 209,86	3 007 974,90	432,00
II- Résultat global des opérations effectives																	
a) Chiffre d'affaires hors taxe	5 732 306			6 224 353			5 930 031			6 370 313				6 481 710			
b) Résultat de l'activité immobilière	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	6 572 941	2 659 694	3 912 667	580	6 527 570	2 238 789	4 288 167	614
c) Résultat sur opérations financières	-2 566 478	-724 700	-1 841 777	-1 929 059	-491 116	-1 437 943	-1 825 971	-443 051	-1 382 919	-1 743 217	-325 834	-1 417 206	-177	-1 239 967	-129 445	-1 110 367	-155
d) Résultat sur cession d'actifs	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	1 058 992	372 898	686 225	-131	-13 411 062	-3 617 029	-9 792 642	-1 390
e) Résultat de l'exercice	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	6 430 578	3 040 938	3 389 409	231	-7 998 409	-1 391 930	-6 605 548	-931
III- Résultat des opérations réduits à une seule action																	
a) Résultat de l'activité immobilière	1,43	1,74	1,13	1,33	1,62	1,07	1,17	1,46	0,93	1,41	1,63	1,30	1,34	1,59	2,03	1,43	1,42
b) Résultat sur opérations financières	-0,47	-0,27	-0,66	-0,37	-0,20	-0,52	-0,34	-0,18	-0,46	-0,37	-0,20	-0,47	-0,41	-0,30	-0,12	-0,37	-0,36
c) Résultat sur cession d'actifs	0,97	0,97	0,97	0,34	0,35	0,34	0,59	0,59	0,59	0,23	0,23	0,23	-0,30	-3,26	-3,28	-3,26	-3,22
d) Résultat de l'exercice	1,91	2,42	1,42	1,32	1,80	0,89	1,39	1,86	1,00	1,38	1,86	1,12	0,53	-1,94	-1,26	-2,20	-2,16
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	1,22	1,65	0,81	1,12	1,53	0,76	1,18	1,58	0,85	1,18	1,58	0,95	0,45	-1,65	-1,07	-1,87	-1,83
f) 50 % des plus-values immobilières	0,24	0,24	0,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
g) Dividende versé		2,41	1,42		1,8	0,92		1,85	1		1,45	0,89	0,45		0	0	0
h) Valeur liquidative		108,94	108,16		103,89	103,2		104,2	103,65		95,45	94,56	93,05		91,8	90,85	89,82

9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des dépôts de garanties reçus	876 295,92	573 414,11
▪ Locataires créditeurs	1 246 373,11	
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	130 572,56	
▪ État et autres collectivités	3 969,94	84 427,50
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	2 183 546,52	4 571 845,67
▪ Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	3 564 462,03	4 656 273,17

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 »				
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2023
▪ Provisions pour risques	-	-	-	-

11 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	5 213 382,46	5 415 923,61
Charges facturées	1 268 327,84	954 389,22
Reprise de provisions	748 548,64	704 866,08
Total	7 230 258,94	7 075 178,91

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SAS/SCPI	3 268 117,82	3 893 706,86
Dividendes Actions	1 532 870,02	2 617 798,07
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	4 800 987,84	6 511 504,93

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	955 499,37	649 896,81
Charges d'entretien courant	0	0
Sinistres		
Charges de gros entretien	515 093,27	18 805,00
Charges de renouvellement et de remplacement	19 840,00	
Charges refacturées	329 047,40	304 696,52
Redevance de Crédit-Bail		
Autres charges	384 661,14	349 750,12
- Charges locatives non récupérées	69 115,45	75 118,00
- Charges locatives sur locaux vacants	87 714,76	32 983,71
- Primes assurances non récupérées	599,39	285,72
- Frais huissiers		
- Honoraires d'avocat	17 805,00	6 358,56
- Honoraires divers	75 650,47	86 651,90
- Impôts et taxes non refacturés	107 711,59	136 895,23
- Honoraires de commercialisation	23 531,25	11 457,00
- Autres charges immobilières	2 533,03	
Dotations de provision	9 294,93	80 414,63
Total	2 213 436,11	1 403 563,08

31/12/2023

31/12/2022

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 370 770,09	1 219 952,43
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	281 468,17	
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	225 698,26	506 131,42
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		-66 148,08
Total	507 166,43	439 983,34

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	4 833,18	41 116,22
Total	4 833,18	41 116,22

Autres produits et autres charges

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

Autres charges	31/12/2023	31/12/2022
Frais bancaires	1,28	
Total	1,28	-

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, de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I et de 2,90% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part B.

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 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion	5 380 909,70	6 445 560,16
Commission dépositaire	233 235,54	265 574,26
Honoraires Commissaire aux comptes	34 905,87	31 861,68
Honoraires évaluateurs immobiliers	70 769,54	78 996,25
Redevance AMF		
Frais de publicité	2 557,84	2 869,41
Taxe professionnelle		545,00
Autres charges exceptionnelles		209 933,86
Autres frais	50,00	13 512,04
Frais d'acte et d'avocat	4 813,13	
Total	5 727 241,62	7 048 852,66

b) Les frais de gestion variables

Néant

14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2023	31/12/2022
▪ Terrains nus				
▪ Terrains et constructions				
▪ Constructions sur sol d'autrui				
▪ Autres droits réels				
▪ Immeubles en cours de construction				1 775 463,06
▪ Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	1 775 463,06
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°	673 977,44		673 977,44	
▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°				
▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	343 600,44	14 804 237,85	-14 460 637,41	1 641 748,86
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
▪ Autres actifs immobiliers				20 156,28
Total autres actifs à caractère immobilier	1 017 577,88	14 804 237,85	-13 786 659,97	-113 557,92
Total actifs à caractère immobilier	1 017 577,88	14 804 237,85	-13 786 659,97	-113 557,92
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	504 511,55	402 520,07	101 991,48	1 403 194,48
Total	1 522 089,43	15 206 757,92	-13 684 668,49	1 289 636,56

15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2023
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	0
Garanties bancaires	1 301 249,14
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2023
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Parts P

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	3 193 834,02	2 445 568,75
Régularisation du résultat net	- 6 738,38	22 237,73
Résultat sur cession d'actifs	-9 810 463,07	669 807,79
Régularisation des cessions d'actifs	17 820,78	16 417,39
Acomptes versés au titre de l'exercice		-596 331,22
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		-7 021,36
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-6 605 546,65	2 550 679,08
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	804 995,24	331 935,50
Régularisation sur les comptes de reports	-2 172,71	4 119,79
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	802 822,53	336 055,29
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	-5 802 724,12	2 886 734,37
Distribution ⁽²⁾	3 187 095,64	2 081 739,13
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-8 989 819,76	804 995,24
Total des sommes affectées	-5 802 724,12	2 886 734,37

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2024	3 187 095,64				3 187 095,64	1,06
Total acomptes	3 187 095,64				3 187 095,64	1,06

Parts I

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 769 377,98	4 439 544,71
Régularisation du résultat net	-544 278,99	-1 536 155,95
Résultat sur cession d'actifs	-3 872 814,97	619 961,70
Régularisation des cessions d'actifs	255 786,11	-247 064,07
Acomptes versés au titre de l'exercice		-1 003 500,93
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		350 877,50
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-1 391 929,87	2 623 662,96
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	596 599,75	508 151,71
Régularisation sur les comptes de reports	-191 539,53	-167 545,91
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	405 060,22	340 605,80
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	-986 869,65	2 964 268,76
Distribution ⁽²⁾	2 225 098,99	2 367 669,01
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-3 211 968,64	596 599,75
Total des sommes affectées	-986 869,65	2 964 268,76

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2024	2 225 098,99				2 225 098,99	2,02
Total acomptes	2 225 098,99				2 225 098,99	2,02

Parts B

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	459,11	382,43
Régularisation du résultat net		8,09
Résultat sur cession d'actifs	-1 390,45	-132,93
Régularisation des cessions d'actifs		2,32
Acomptes versés au titre de l'exercice	0	-86,40
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		0
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-931,34	173,51
Report des résultats nets	66,08	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-0,57	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	65,51	0
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	-865,83	173,51
Distribution ⁽²⁾	459,11	107,43
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	65,51	66,08
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-1 390,45	
Total des sommes affectées	-865,83	173,51

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2024	459,11				459,11	1,06
Total acomptes	459,11				459,11	1,06

15. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

43, avenue Pierre Mendès-France

75013 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

43, avenue Pierre Mendès-France

75013 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 à l'approbation de l'assemblée générale

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 déjà approuvées par l'assemblée générale

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

À Paris-La Défense, le 25 avril 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie Gaitte

Virginie GAITTE

16. RAPPORT PERIODIQUE SFR ET ANNEXE

ANNEXE IV

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

Dénomination du produit : FRANCEUROPE IMMO ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500MCF7G58INA0160

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

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

Oui

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

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

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

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

Non

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

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

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

ayant un objectif social

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



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

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

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**
Les bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m² ont fait l'objet d'un audit énergétique (hors actifs en copropriété pour lesquels le décret tertiaire est pris en charge par le syndic de copropriété). Un plan d'action énergétique a été défini pour 100% des actifs concernés, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030.
- **Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**
L'objectif que 100% des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental phase 1 a été respecté dans la mesure où il n'y a pas eu d'acquisitions sur la période. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.
- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**
La totalité des actifs du portefeuille (hors actifs destinés à l'arbitrage) a fait l'objet d'une évaluation ESG.
- **Amélioration de la performance ESG globale :**
 - o **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**
Des plans d'action avec le cas échéant, les capex associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2021.
La note moyenne de la poche « best in progress » a augmenté de 15,7 points entre 2021 et 2024.
Le Label ISR du fonds a été renouvelé en juillet 2024 pour 3 ans.
 - o **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les capex associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**
100% des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation entre 2021 et 2024.

Pour la poche financière et de liquidités gérée par Natixis Investment Managers :

La poche a promu des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) en sélectionnant des Fonds à travers une analyse qualitative ESG propriétaire à la société de gestion (méthode dite « Conviction & Narrative »), et en excluant les Fonds qui investissent dans des sociétés dont plus de 25 % des revenus proviennent de la production d'énergie générée par le charbon ou de la production de charbon.

La poche a été investie à plus de 90% dans des OPC ayant obtenu le Label ISR public ou qui respectent les contraintes applicables aux fonds ISR au sens de l'approche 1 de la position recommandation AMF. L'allocation restante a été investie dans des OPC non labélisés mais dont la stratégie d'investissement repose sur une philosophie ISR.

Aucun indice de référence n'a été désigné dans le but d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par la poche.

Pour la poche de foncières cotées gérée par DNCA :

Le compartiment a promu des caractéristiques de gouvernance, environnementale, sociale et sociétale.

L'équipe de gestion du compartiment s'est appuyée sur un outil propriétaire intégrant les informations sur l'environnement, le social et la gouvernance : ABA (Above and Beyond Analysis).

Dans le cadre de la promotion de ces caractéristiques, le compartiment a principalement pris en compte les questions ESG suivantes :

- Environnement : émission de gaz à effet de serre, pollution atmosphérique, pollution hydrique, consommation d'eau, exploitation des terres.
- Social : rémunération excessive des dirigeants, inégalité des sexes, problème de santé et de sécurité, travail des enfants.
- Gouvernance : surveillance de la corruption et des pots-de-vin, de l'évasion fiscale.
- Notation globale de la qualité ESG.

Dans ce cadre, le processus d'investissement fondé sur le stock picking a tenu compte d'une notation interne de la Responsabilité d'entreprise grâce à une analyse extra-financière via l'outil propriétaire ABA, avec une approche « best in universe » (sélection de l'univers d'investissement indépendamment de l'activité sectorielle).

Le compartiment n'a pas eu recours à un indicateur de référence dans le but d'atteindre les caractéristiques ESG promues par le compartiment.

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

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Thème	Indicateur	Unité	Valeur 2022	Valeur 2023	Valeur 2024
Energie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m ² avec audit énergétique*	%	61,3	63,7	100
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	%	0	41,9	100
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	%	0	0	0
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1**	%	NA (pas d'acquisition 2022)	NA (pas d'acquisition 2023)	NA (pas d'acquisition 2024)
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini**	%	NA (pas d'acquisition 2022)	NA (pas d'acquisition 2023)	NA (pas d'acquisition 2024)
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	%	61,7	100	100
	Notation ESG du portefeuille	Note/100	39/100	45,4	42,8***

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

* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 88% des actifs du fonds en valeur.

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

*** Notation initiale du cycle 2 du Label ISR

Pour la poche financière et de liquidités :

Les résultats des indicateurs de durabilité au 31 décembre 2024 sont les suivants :

- le pourcentage d'OPC investi dans des sociétés dont plus de 25 % des revenus proviennent de la production d'énergie générée par le charbon ou de la production de charbon : 0%

- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG élevée, moyenne, ou basique, 86.8%
- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG faible : 0%
- le pourcentage d'ETFs revus et validés par l'équipe ESG et l'équipe d'analyse de fonds indépendante des équipes de gestion 11.3%
- le pourcentage d'OPC détenant le label français ISR: 93.75%

Merci de vous référer aux informations ci-dessous pour des résultats plus détaillés sur la répartition des expositions des OPC sélectionnés en fonction des notations ESG élevée, moyenne, ou basique :

- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG élevée : 48.5%
- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG moyenne : 5.0%
- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG basique : 33.2%

Pour la poche foncières cotées :

Les indicateurs de durabilité utilisés par le compartiment pour les émetteurs privés étaient :

- La notation Responsabilité d'Entreprise issue de l'outil propriétaire ABA (Above and Beyond Analysis) : le principal indicateur de durabilité utilisé par le compartiment est la notation ABA de la Responsabilité d'Entreprise, divisée en quatre piliers : la responsabilité actionnariale, la responsabilité environnementale, la responsabilité sociétale et la responsabilité sociale.
- L'exposition à la transition vers une économie durable : la société de gestion complète son analyse par une évaluation de l'exposition des entreprises à la transition vers une économie durable. Cette exposition est appuyée sur cinq piliers : la transition démographique, la transition dans la santé, la transition économique, la transition des modes de vie et transition écologique.
- Exposition aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU : la société de gestion évalue pour chaque société la part des revenus liée à l'un des 17 objectifs de Développement Durable de l'ONU.
- Données « carbone » : empreinte carbone (tonne de CO2/M\$ investi) du portefeuille du compartiment.
- Intensité carbone : (t CO2/m\$ de revenus) du portefeuille du compartiment.
- La proportion du portefeuille du compartiment investi dans la liste des « Worst Offenders » tenue par la société de gestion ; cette liste est constituée des émetteurs les plus à risque du point de vue de la responsabilité sociale. Cette liste est établie sur la base de controverses majeures, après analyse par les membres de l'équipe ISR, et après validation par le Comité de suivi de l'investissement durable.

Performance des indicateurs de durabilité pour les émetteurs privés :

Indicateurs de durabilité	Performance des indicateurs de durabilité		
	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
Note Responsabilité ABA	6,09/10	6,02/10	-0,07
Exposition à la transition vers une économie durable	32,29% de chiffre d'affaires	37,79% de chiffre d'affaires	+5,50%
% Exposition aux ODD	32,29% de chiffre d'affaires	37,79% de chiffre d'affaires	+5,50%
% dans la liste des « Worst Offenders »	0%	0%	0%

● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

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

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Au titre de l'année 2024, le produit financier d'entendait pas réaliser d'investissement durable.

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

Non applicable.

- — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*
Non applicable.

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

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



Comment ce produit financier a-t-il pris en

considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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

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

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Durant l'année 2024, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- Lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'actions permettant de les réduire. **Le fonds n'a pas réalisé d'acquisition au titre de l'année 2024.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Pour la poche financière et de liquidités :

Les principales incidences négatives (ci-après les « Principal Adverse Impacts » ou « PAI ») sur les facteurs de durabilité, telles que définies dans l'Annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022, ont été prises en compte dans le processus de sélection de Fonds de la société de gestion, via l'application de la méthode dite « Conviction & Narrative ». La société de gestion a sélectionné les Fonds sous-jacents qui ont défini des politiques d'exclusion claires sur des thèmes tels que :

- Les « worst offenders » (afin de prendre en compte le PAI 10. Violations des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales),
- Les armes controversées (afin de prendre en compte le PAI 14. Politiques d'exclusion relatives à l'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques)),
- Pays en violations de normes sociales comme par exemple des pays présentant des risques spécifiques en matière de droits de l'homme (afin de prendre en compte le PAI 16. Pays d'investissement connaissant des violations de normes sociales)
- La société de gestion a appliqué également une politique d'exclusion du charbon :
 - o les Fonds sous-jacents ne sont sélectionnés que s'ils pratiquent une politique d'exclusion cohérente avec la politique d'exclusion du charbon de la société de gestion (afin de prendre en compte les PAI 1. Émissions de GES, 2. Empreinte carbone, 3. L'intensité des GES des sociétés en portefeuille et 4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles).

Pour la poche foncières cotées :

Pour les émetteurs privés, le compartiment a tenu compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

- Les principales incidences négatives ont fait partie de la notation Responsabilité d'Entreprise ;
- La société de gestion a mis en place une politique de gestion des incidences négatives en matière de durabilité mesurant les principales incidences négatives. La politique vise d'abord à monitorer et réduire les contributions au changement climatique (émissions de CO2, intensité de CO2, températures implicites), dans le contexte des objectifs de Trajectoire Climat de DNCA Finance.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité » joint au rapport annuel du fonds (sauf poche financière pour laquelle les informations ne sont pas disponibles).



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris 05 - 121 Mouffetard	Commerce	1%	France
Paris 17 - 110 Courcelles	Commerce	0,3%	France
Paris 02 - 9 Volney	Commerce	0,3%	France
Paris 09 - 7 Liège	Bureau	12%	France
Colomiers - Sigma	Bureau	1%	France
Colomiers - Kappa	Bureau	3%	France
Marseille - CC Bonneveine	Commerce	14%	France
Châlons-en-Champagne - CC Croix	Commerce	11%	France
Bruxelles - Louise Center	Bureau	20%	Belgique
DE - Dortmund, Semerteichstraße 47	Bureau	12%	Allemagne
Anvers - Gasthuisstraat 3	Commerce	2%	Belgique
Anvers - Kammenstraat 36	Commerce	3%	Belgique
Les Belleville - Val Thorens Arolles	Hôtel	14%	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	7%	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: du 01/01/2024 au 31/12/2024

Pour la poche foncières cotées :

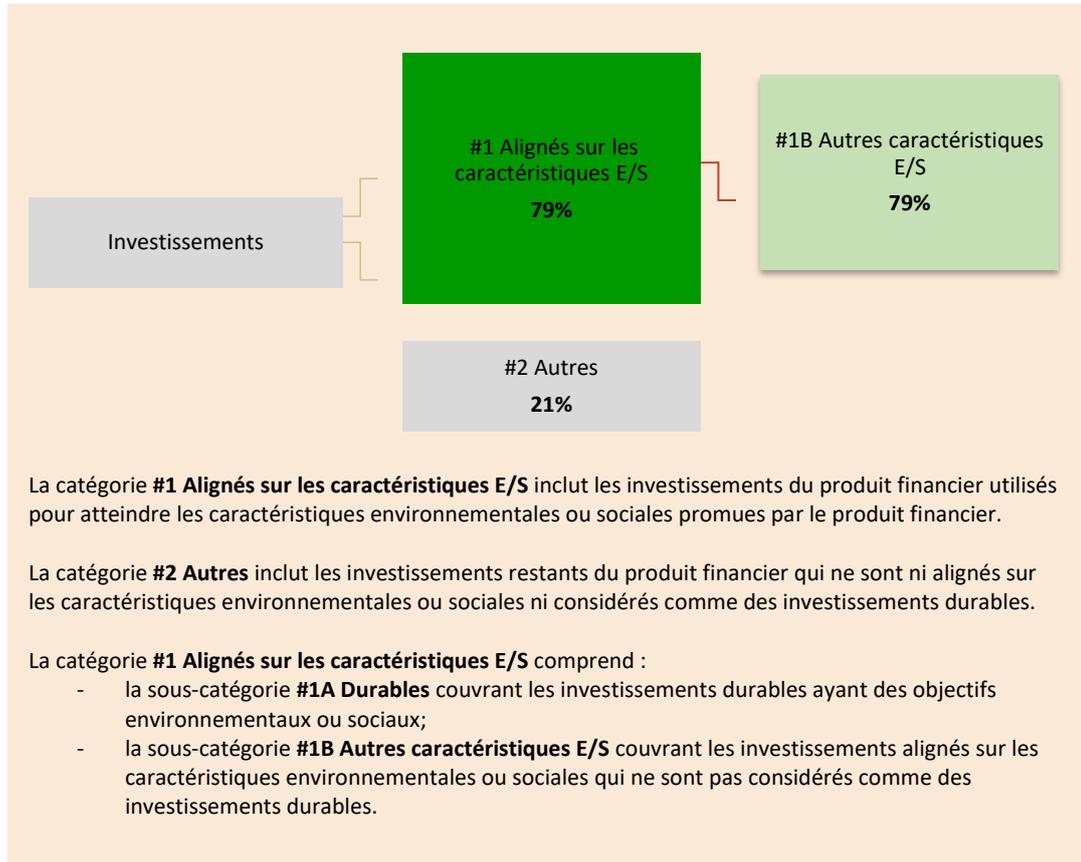
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Vonovia SE	Immobilier	11,11%	Allemagne
Unibail-Rodamco-Westfield	Immobilier	10,71%	France
Klepierre SA	Immobilier	9,17%	France
LEG Immobilien SE	Immobilier	8,65%	Allemagne
Gecina SA	Immobilier	7,94%	France
Warehouses De Pauw CVA	Immobilier	4,56%	Belgique
Merlin Properties Socimi SA	Immobilier	4,44%	Espagne
TAG Immobilien AG	Immobilier	4,38%	Allemagne
Inmobiliaria Colonial Socimi SA	Immobilier	4,37%	Espagne
Aedifica SA	Immobilier	3,97%	Belgique
Xior Student Housing NV	Immobilier	3,73%	Belgique
Covivio SA/France	Immobilier	3,39%	France
Cofinimmo SA	Immobilier	3,29%	Belgique
CTP NV	Immobilier	3,14%	Pays-Bas
Kojamo Oyj	Immobilier	2,78%	Finlande



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

● Quelle était l'allocation des actifs ?

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



La part des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 79%.

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

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière (67%) : immobilier direct et indirect non coté et foncières cotées.
- Poche financière (27%) : actions et produits de taux
- Poche liquidités (6%) : liquidités et OPCVM monétaires



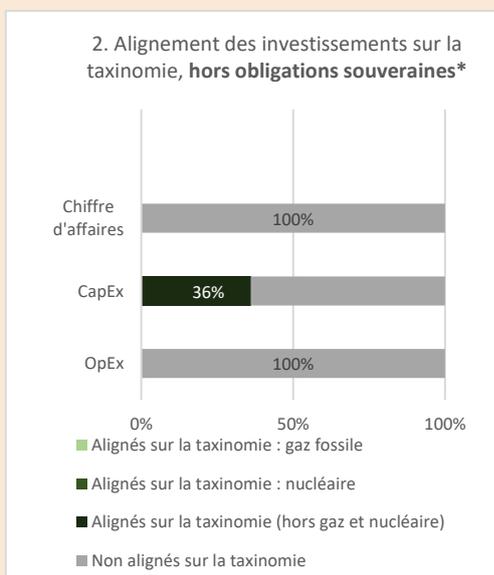
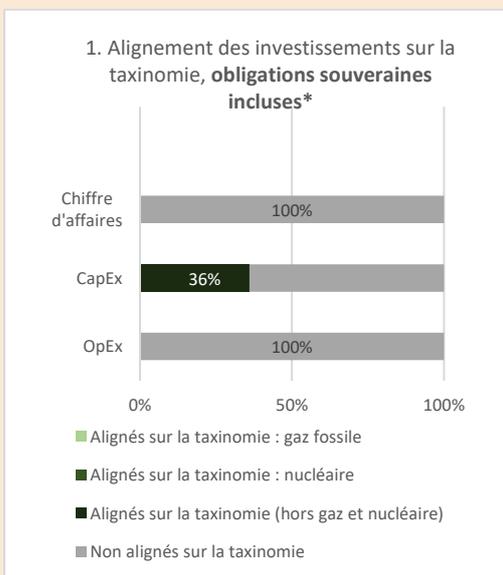
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable.

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE² ?**

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

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



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

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

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable.

² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

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

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



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

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



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

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

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

Pour la poche foncières cotées :

Le compartiment pouvait investir dans des dérivés, dépôts, liquidités et fonds monétaires. Ces instruments inclus dans la catégorie « #2 Autres » n'avaient pas pour finalité d'apporter des garanties environnementales ou sociales minimales. Ces instruments pouvaient être utilisés par la société de gestion pour gérer la liquidité du compartiment ou pour réduire tout risque spécifique (exemple : le risque de change). Il n'existait pas de garanties environnementales ou sociales minimales en liens avec ces catégories d'actifs.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

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

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

Pour la poche financière et de liquidités :

La prise en compte des caractéristiques ESG est faite en sélectionnant des Fonds à travers une analyse qualitative ESG propriétaire à la société de gestion (méthode dite « Conviction & Narrative »), et en excluant les Fonds qui investissent dans des sociétés dont plus de 25 % des revenus proviennent de la production d'énergie générée par le charbon ou de la production de charbon.

Ainsi avant chaque investissement, le gérant s'assure que les Fonds sélectionnés ont bien été revus sous l'angle ESG au travers de l'analyse « Conviction & Narrative » et respecte la politique charbon de Natixis Investment Managers International (seuil à 25%).

Pour la poche foncières cotées :

Le processus d'investissement se décomposait en 3 étapes successives :

- La sélection de l'univers par une double approche financière et extra-financière, en particulier en excluant les valeurs présentant un profil à risque en matière de responsabilité d'entreprise (note inférieure à 2/10 dans le modèle propriétaire ESG) ou exposées à des controverses majeures ;
- L'allocation aux classes d'actifs en fonction de l'analyse de l'environnement d'investissement et de l'appétit pour le risque de l'équipe de gestion ;
- La sélection de titres après une analyse fondamentale des émetteurs du point de vue de l'actionnaire minoritaire et/ou du créancier obligataire, en tenant compte des critères ESG et de la valorisation des instruments.

Le processus d'engagement, qui vise à servir les objectifs ESG du produit, se déroule en plusieurs étapes :

1. Identifier des cibles d'engagement proactif et réactif parmi les émetteurs dans les investissements de DNCA Finance, dans la continuité du dispositif d'alertes mis en place dans le cadre de la gestion des risques en matière de durabilité et des incidences négatives.
2. Mettre en place un plan d'engagement pour les cibles d'engagement identifiées, suivre la démarche d'engagement et en mesurer les résultats
3. Intégrer les résultats des actions d'engagement aux décisions d'investissement

L'engagement proactif de DNCA Finance vise à encourager les entreprises à développer une meilleure transparence et une meilleure gestion de leurs enjeux ESG, via un dialogue récurrent.



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

Non applicable pour l'ensemble des poches.

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION » (SFDR)

Tableau 1

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

Nom : FRANCEUROPE IMMO ISR

LEI : 969500MCF7G58INA0160

Résumé

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

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

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

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

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

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

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

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

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

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

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

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Incidences 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	0%		
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	100%	100%	100%		

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

[Informations prévues par l'article 7]

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

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

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

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

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

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Les données N et N-1 sont reportées dans la présente annexe.

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

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers							
Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Incidences 2024	Incidence s 2023	Incidence s 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu				
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers					
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers					
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers					
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu				
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu				
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu				

Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	88%	87,6%	90%	La variation du taux est due à l'évolution de la valeur des actifs immobiliers en 2023.	
--------------	-----------------------------------	---	------------	-------	-----	---	--

Poche foncières cotées

PAI	Unité	Fonds		Ind. De réf	
		Couverture	Valeur	Couverture	Valeur
PAI Corpo 1_1 - Émissions de GES de niveau 1	T CO ₂	98%	56		
PAI Corpo 1_2 - Émissions de GES de niveau 2	T CO ₂	98%	54		
PAI Corpo 1_3 - Émissions de GES de niveau 3	T CO ₂	98%	415		
PAI Corpo 1T - Émissions de GES totales	T CO ₂	100%	525		
PAI Corpo 1T_SC12 - Émissions de GES totales (Scope 1+2)	T CO ₂	100%	110		
PAI Corpo 2 - Empreinte carbone	T CO ₂ /millions d'euros investis	98%	24	99%	25
PAI Corpo 3 - Intensité de GES	T CO ₂ /millions d'euros de CA	98%	347	97%	355
PAI Corpo 4 - Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles		98%	0%	97%	0%
PAI Corpo 5_1 - Part de consommation d'énergie non renouvelable		98%	55,10%	97%	55,20%
PAI Corpo 5_2 - Part de production d'énergie non renouvelable		0%	0,00%	0%	0,00%
PAI Corpo 6 - Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	GWh/EUR millions de CA	98%	0,5	97%	0,5
PAI Corpo 7 - Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité		98%	0,00%	97%	0,00%
PAI Corpo 8 - Rejets dans l'eau	T Emissions d'eau	0%	0	0%	0

PAI Corpo 9 - Ratio de déchets dangereux ou radioactifs	T Déchets dangereux/millions d'euros investis	97%	0	95%	0
PAI Corpo 10 - Violations des principes UNGC et OCDE		98%	0,00%	97%	0,00%
PAI Corpo 11 - Absence de processus et de mécanismes de conformité UNGC et OCDE		98%	0,00%	97%	0,00%
PAI Corpo 12 - Écart de rémunération hommes femmes non corrigé		93%	14,80%	89%	13,70%
PAI Corpo 13 - Mixité au sein des organes de gouvernance		98%	46,50%	97%	44,60%
PAI Corpo 14 - Exposition à des armes controversées		98%	0,00%	97%	0,00%
PAI Corpo OPT_1 - Utilisation de l'eau	m ³ /EUR millions de CA	72%	3 177	70%	3 136
PAI Corpo OPT_2 - Recyclage de l'eau		0%	0,00%	1%	1,00%
PAI Corpo OPT_3 - Investissements dans des entreprises sans politique de prévention des accidents du travail		98%	0,00%	97%	0,00%

17. RAPPORT LOI ENERGIE ET CLIMAT

ANNEXE F

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

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

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

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

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

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

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1000m², soit plus de 60% des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- Réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1000m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030
- Réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques

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

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

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

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

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Art 5 Coopération avec les parties prenantes

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

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

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

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

Art 7 et 8 Conservation et surveillance

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

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

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

Art 12 Recherche et formation

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

Art 13 Education et sensibilisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,

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

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

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

	Transports	X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Bien être	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Santé	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
 O : Occupants
 SC : Société civile
 ONG : Organisation Non Gouvernementale
 R : Riverains

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

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

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

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

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

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

Cf. tableau ci-dessus.

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

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

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

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

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

Au 31.12.2024, les budgets ESG tels que définis dans les plans de travaux à 2030 s'élèvent à 6 891 925€. Ils comprennent notamment les plans d'action énergétiques permettant d'assurer la conformité au Décret Tertiaire et les plans d'actions ESG dans le cadre de la labélisation ISR du fonds.

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

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

Critères méthodologiques :a) Qualité des données utilisées

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

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

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

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

b) Risques liés au changement climatique

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

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

c) Risques liés à la biodiversité

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

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

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

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

18. PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 MAI 2025

A TITRE ORDINAIRE

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 186 946,63€, 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 186 946,63€ de la manière suivante :

	Total	PART D1 - P		PART D2 - I		PART D3 - B	
			Unitaire		Unitaire		Unitaire
Résultat net de l'exercice	6 304 245,48	2 613 687,640	Unitaire	1 087 809,855	Unitaire	357,000	Unitaire
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	-229 189,36	-227 820,23	-0,09	-1 308,07	0,00	-61,06	-0,17
Résultat sur cessions d'actifs	-6 436 559,96	-4 695 578,68	-1,80	-1 740 317,79	-1,60	-663,49	-1,86
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	548 450,47	547 780,13	0,21	566,87	0,00	103,47	0,29
Résultat de la période	186 946,63	-319 236,58	-0,12	506 284,35	0,46	-101,14	-0,28
Report résultat net N-1	65,51					65,51	
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	-11,36					-11,36	
Report des plus-values nettes N-1	0,00						
Compte de régularisation sur report des plus-values nettes N-1	0,00						
Report à nouveau	54,15	0,00	0,00	0,00	0,00	54,15	0,15
Total des sommes à affecter	187 000,78	-319 236,58	-0,12	506 284,35	0,47	-46,99	-0,13
Acomptes versés sur l'exercice	2 909 830,24	1 821 356,15	0,65	1 088 209,84	1,00	264,25	0,65
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	-122 891,43	-122 459,24		-399,99		-32,20	
Montant distribuable	-2 599 938,03	-2 018 133,49	-0,77	-581 525,50	-0,53	-279,04	-0,78
Acompte dividende versé en janvier 2025	3 048 271,93	1 960 265,73	0,75	1 087 809,85	1,00	196,35	0,55
Total des acomptes versés	5 835 210,74	3 659 162,64	1,40	2 175 619,70	2,00	428,40	1,20
Report à nouveau résultat courant	-5 648 209,96	-3 978 399,22	-1,52	-1 669 335,35	-1,53	-475,39	-1,33
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	239 899,53	169 399,33		70 415,57		84,63	
Dont compte de report des plus-values nettes	-5 888 109,49	-4 147 798,55		-1 739 750,92		-560,02	

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

Le montant des dividendes³ versés au titre de l'exercice 2024 s'élève à 3 659 162,64€ pour les actions P, à 2 175 619,70€ pour les actions I et à 428,40€ pour les actions B.

³ Calcul fait sur la base de 2 613 687,640 actions P, 1 087 809,855 Actions I en circulation et 357 actions B au 31 décembre 2024

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 prend acte que les comptes report à nouveau au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à :

- -4 147 798,55 € pour la part P ;
- -1 739 750,92 € pour la part I ;
- -560,02 € pour la part B ;

Faisant suite à l'affectation décidée dans le cadre de la résolution précédente, et décide d'incorporer l'ensemble de ces reports à nouveau au capital.

QUATRIÈME 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.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de VEGA INVESTMENT SOLUTIONS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 353 690 514, représentée par M. Philippe FAGET, en qualité d'Administrateur, effectuée par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 12 mars 2025 en remplacement de NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL (RCS PARIS n°329 450 738), démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

SEPTIÈME 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.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment l'article L. 214-34 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« ARTICLE 2. OBJET

(…)

A titre accessoire, la société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ~~par un tiers, ainsi que~~ procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

(…). »

Les autres dispositions de l'article 2 des statuts demeurent inchangées.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier l'article 26 des statuts relatif aux Assemblées Générales de la Société comme suit :

« ARTICLE 26. ASSEMBLEES GENERALES

(…)

Tout actionnaire peut également voter par correspondance dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Conformément à la dérogation prévue à l'article R 225-77 du Code de commerce, les formulaires de vote par correspondance doivent parvenir à la Société au plus tard la veille de l'assemblée.

Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par un vice-président ou par un administrateur délégué à cet effet par le conseil.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi. »

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.

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 :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 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 :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

