

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

# RAPPORT ANNUEL

Exercice 2023

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU  
14 MAI 2024



**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 14 MAI 2024**

1. PREAMBULE .....	3
2. CHIFFRES CLES DE L’OPCI AU 31 DECEMBRE 2023 .....	4
3. POINT MARCHE IMMOBILIER.....	5
4. POINT MARCHES FINANCIERS .....	16
5. PERFORMANCES DE L’OPCI.....	18
6. STRATEGIE D’INVESTISSEMENT .....	20
7. PATRIMOINE FINANCIER DE L’OPCI .....	22
8. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L’OPCI .....	24
9. GESTION DES ACTIFS .....	26
10. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION .....	32
11. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX .....	38
12. RAPPORT PERIODIQUE SFR ET ANNEXE .....	41
13. RAPPORT LOI ENERGIE ET CLIMAT .....	57
14. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES .....	65
15. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....	92
16. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES 93	
17. PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A L’ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 MAI 2024 .....	94

# 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 2023, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre notamment à votre approbation les comptes annuels ainsi qu'une modification statutaire.

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 2023 ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
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. Pouvoirs pour formalités.

- A titre extraordinaire

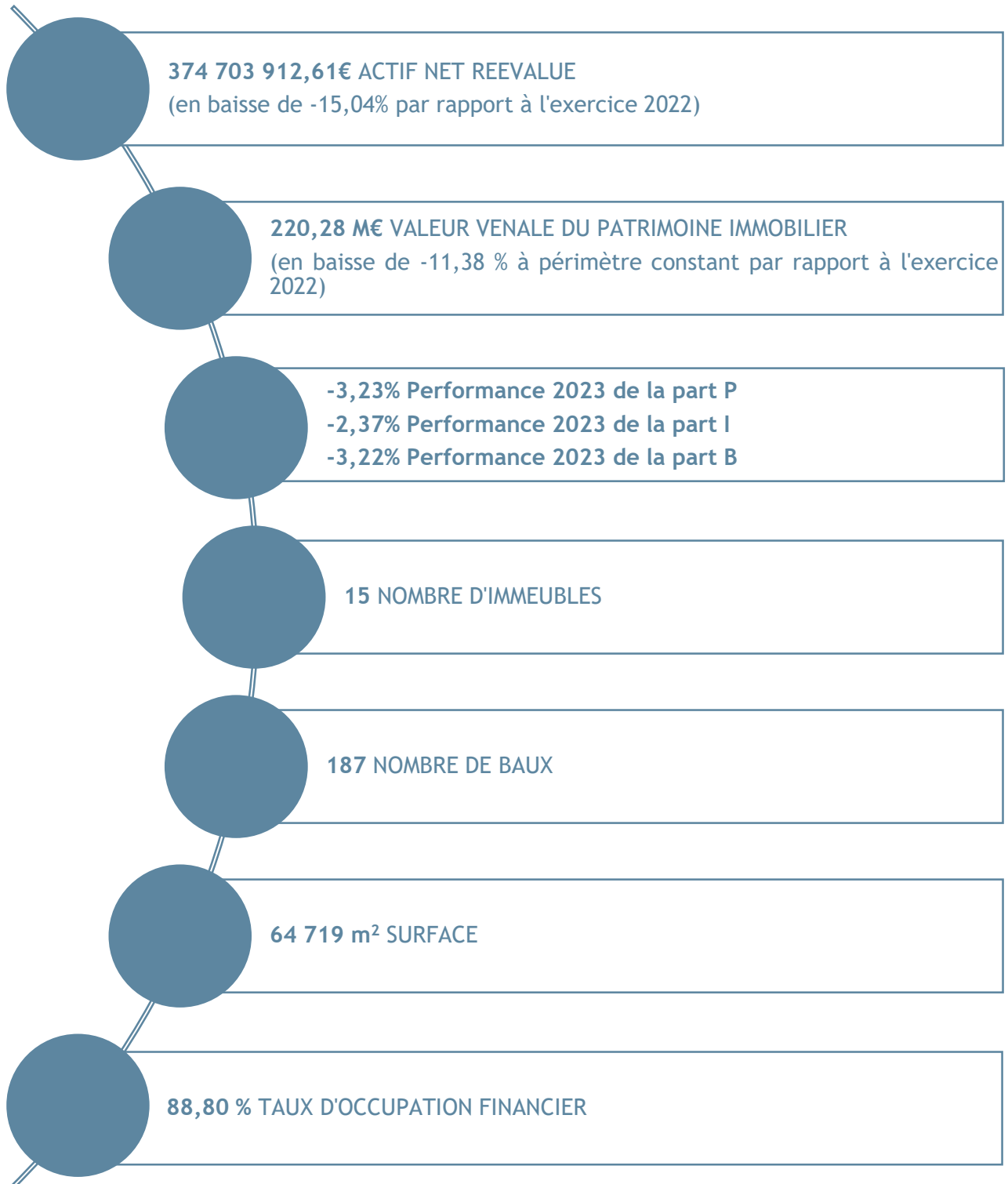
8. Suppression de l'obligation de nomination des évaluateurs immobiliers par le Conseil d'administration et modification corrélative de l'article 20 des statuts.

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 2023



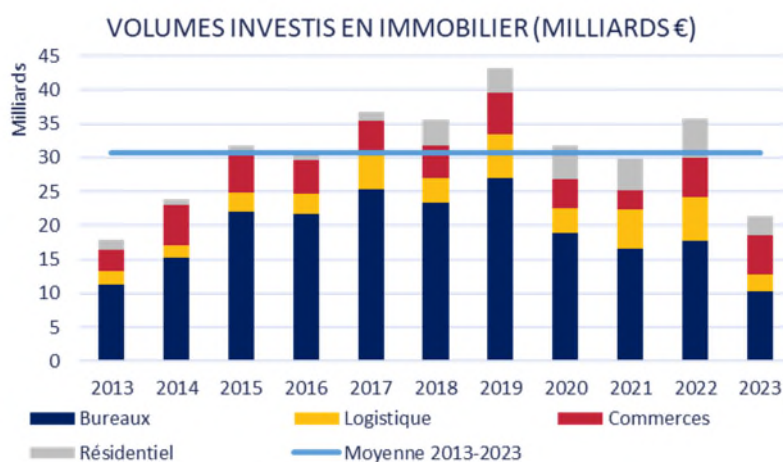
### 3. POINT MARCHÉ IMMOBILIER

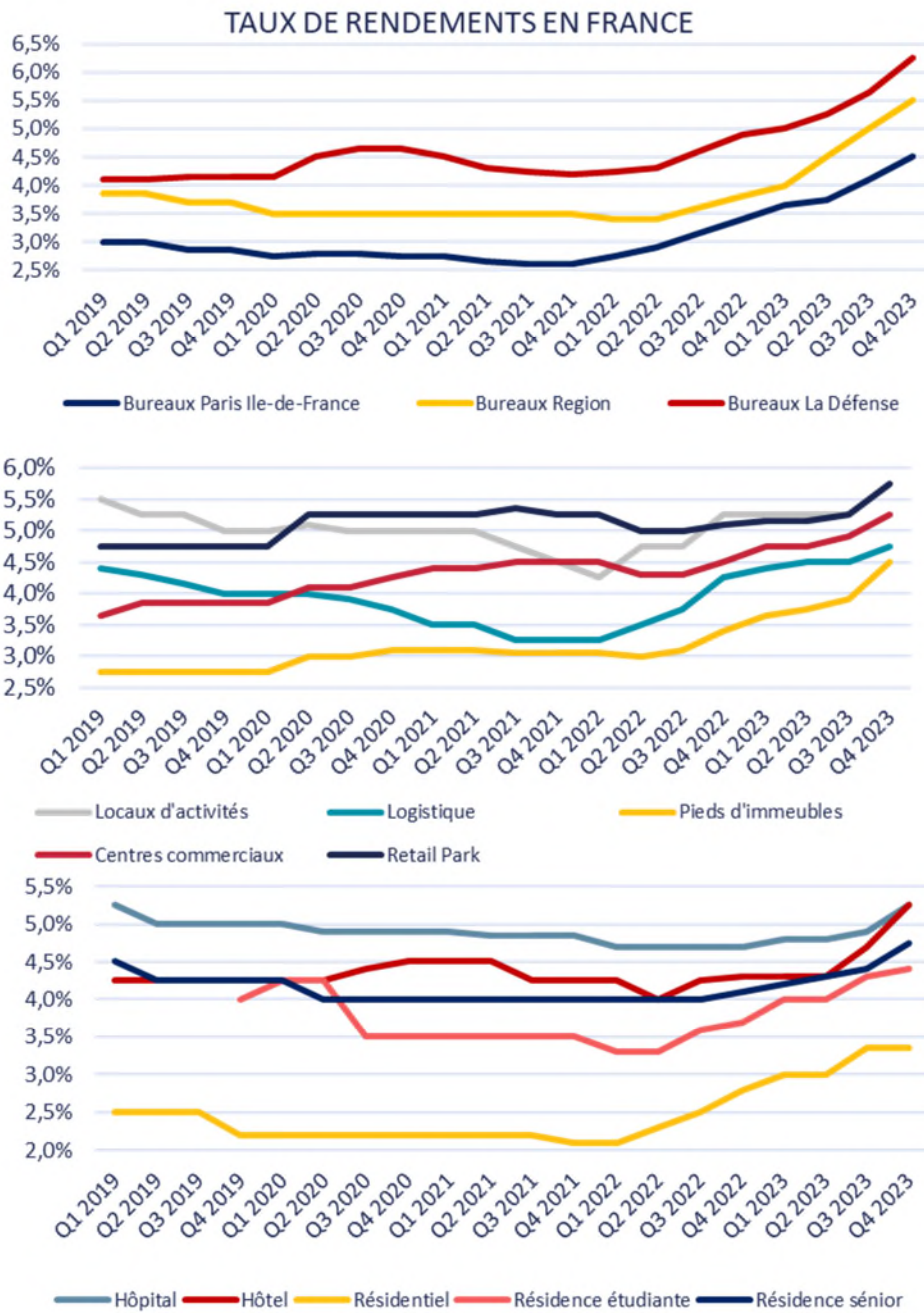
#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le volume total des investissements immobiliers institutionnels fin 2023 s'élève à 21,3 milliards d'euros, en baisse de 40% par rapport à 2022. La baisse est notamment sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%).

La logistique et le résidentiel ont vu leur part dans l'investissement total diminuer, tandis la part des commerces est passée de 16% à 27% entre 2022 et 2023 en prenant en compte les ventes utilisateurs dont celles de Kering et LVMH.

Le taux de rendement prime en bureaux continue de se corriger à la hausse. Sur un an, il a augmenté de +110 pdb sur Paris, +170 pdb en régions et de +135 pdb à la Défense. Le taux de rendement prime en logistique continue également d'augmenter avec +25 pdb entre le 3ème et le 4ème trimestre 2023 où il s'établit à 4,75%. Après une période de stabilisation, le taux de rendement prime des locaux d'activités entre le 4ème trimestre 2022 et le 3ème trimestre 2023 a augmenté de +55 pdb pour atteindre 5,75% au 4ème trimestre 2023. Les taux prime en pied d'immeubles et centres commerciaux ont poursuivi leur hausse pour atteindre respectivement 4,50% et 5,25% au 4ème trimestre 2023, soit une hausse de 110 pdb et 75 pdb par rapport au 4ème trimestre 2022. Les taux de rendement prime des parcs d'activités commerciales qui étaient restés relativement stables depuis le 2ème trimestre 2022 ont augmenté de +55 pdb entre le 3ème et le 4ème trimestre 2023 pour s'établir à 5,75%. Les secteurs du logement étudiant, de l'hôtellerie, des résidences seniors, des hôpitaux et du résidentiel classique ont également vu leurs rendements prime se décompresser entre fin 2022 et fin 2023.



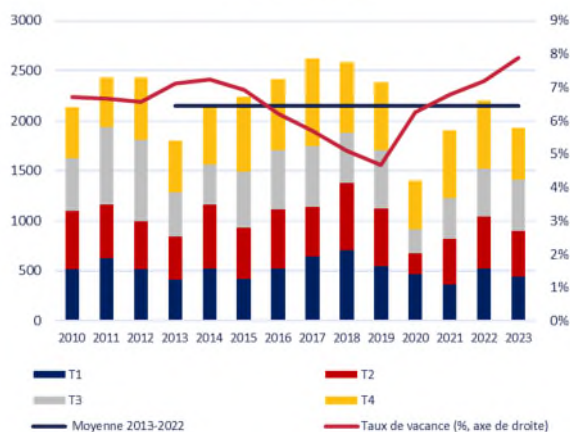


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

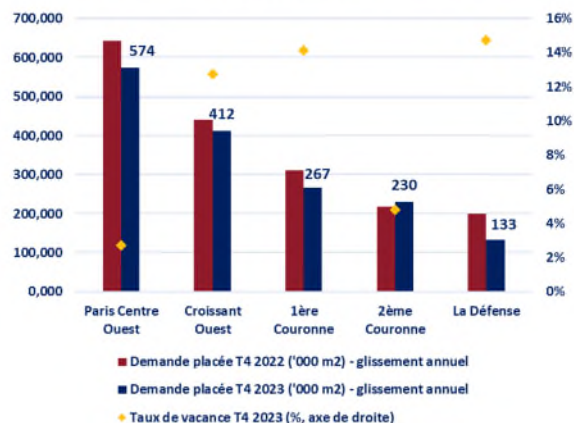
# MARCHÉ DES BUREAUX

## Ile-de-France

ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M<sup>2</sup>) & TAUX DE VACANCE (%)



ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M<sup>2</sup>) EN GLISSEMENT ANNUEL & TAUX DE VACANCE (%)



Le climat économique et les changements structurels liés au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France.

L'activité locative s'est renforcée sur les deux derniers trimestres 2023 mais du fait d'un début d'année laborieux, la demande placée en 2023 reste en retrait par rapport à 2022 (-12%) et inférieure à la moyenne décennale en terminant à 1,93 millions de m<sup>2</sup> placés. Des reports de signatures pourraient cependant animer le début d'année 2024, notamment sur des grandes transactions utilisateurs qui ne se sont pas concrétisées en 2023.

L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 4,76 millions de m<sup>2</sup> à fin 2023 portant le taux de vacance en Île-de-France à 7,9% soit +80 pdb par rapport à fin 2022.

Le taux de vacance reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest, continuant d'attirer la demande des utilisateurs recherchant une localisation centrale. Il est également relativement limité en seconde couronne du fait de la diminution des développements.

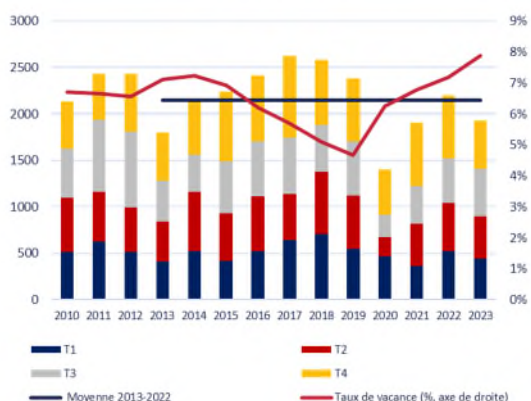
Le taux de vacance dépasse en revanche les 12% dans le Croissant Ouest, dans la première couronne et surtout à la Défense où il frôle les 15%.

La demande qui reste relativement forte dans Paris intra-muros, combinée à l'inflation, pousse les loyers prime à la hausse, au-delà de 1000 €/m<sup>2</sup> dans le QCA parisien.

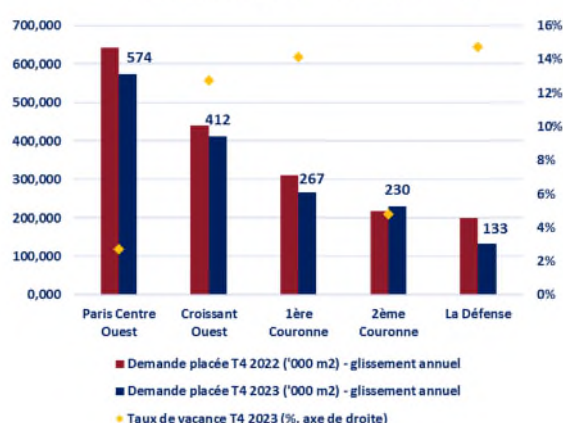
Néanmoins les mesures d'accompagnement restent élevées à 26% en moyenne du loyer facial.

## Régions

ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M<sup>2</sup>) & TAUX DE VACANCE (%)



ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M<sup>2</sup>) EN GLISSEMENT ANNUEL & TAUX DE VACANCE (%)



En régions, l'activité locative connaît également un ralentissement.

De manière générale, la demande placée en bureaux dans les régions a reculé entre fin 2022 et fin 2023, notamment à Nice où elle a chuté de 60%.

Bordeaux est la seule principale ville qui a vu la demande placée en bureaux augmenter de 15% entre le 4ème trimestre 2022 et le 4ème trimestre 2023.

Marqué par un début d'année au ralenti, le marché tertiaire de la métropole d'Aix-Marseille observe un rebond de l'activité au 3ème trimestre grâce au retour des grandes surfaces sur Marseille. Pour autant, fin 2023, la demande placée affiche toujours un recul de 46% par rapport à 2022.

Les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables en régions, contrairement à la progression observée sur un an pour le prime parisien (+7%) qui atteint les 1070 €/m<sup>2</sup>/an pour les meilleurs actifs centraux.

Cette progression s'explique notamment par la hausse des loyers prime du QCA qui atteignent 960 €/m<sup>2</sup>/an voire dépassent 1 000 €/m<sup>2</sup>/an.

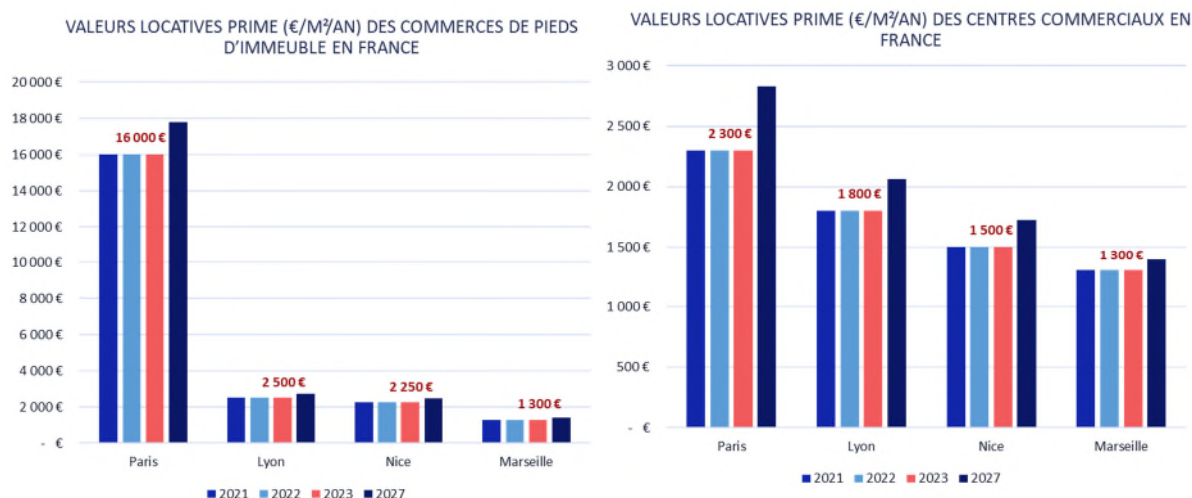
Les valeurs locatives les plus hautes en région se retrouvent à Lyon, à 340 €/m<sup>2</sup>.

Tandis que les loyers de Nice et de Bordeaux progressent marginalement, ceux de Toulouse se sont légèrement tassés, passant de 215 €/m<sup>2</sup> au 4ème trimestre 2022 à 210 €/m<sup>2</sup> au 4ème trimestre 2023.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy



## MARCHÉ DES COMMERCES



Alors qu'elles avaient rebondi en rattrapage post pandémie en 2021 et 2022, les ventes au détail devraient ralentir en 2023 et 2024 avec une baisse de -1,9% et -1,5% respectivement.

L'inflation restée élevée en 2023 à près de 5%, commencerait à se normaliser à partir de 2024.

L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) qui avait atteint 6,3% en 2022 devrait culminer à 6,5% en 2023, puis se stabiliser autour des 2,0%, à terme, dans l'hypothèse que l'inflation soit maîtrisée.

Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles sont restés stables sur un an au 4ème trimestre 2023 sur les principaux marchés français : à Lyon (2.500 €/m²/an), à Marseille (1.300 €/m²/an) et Nice (2.250 €/m²/an) et à Paris (16.000 €/m²/an).

De même, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de deux ans.

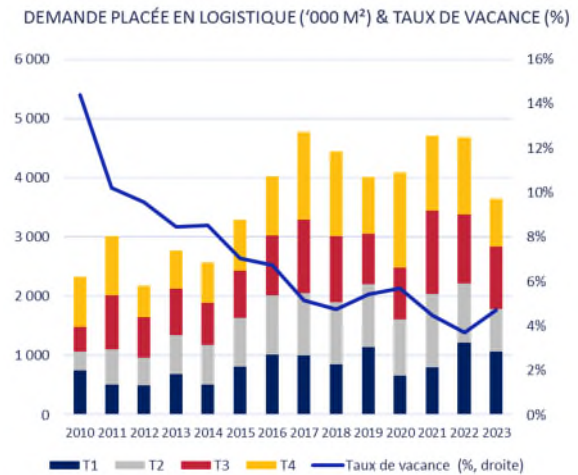
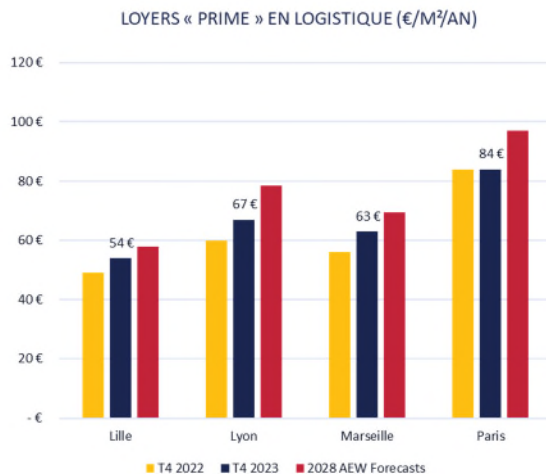
Selon les dernières estimations, 5,7 milliards d'euros ont été investis en 2023 en actifs de commerces en France. Il s'agit d'un montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces.

Néanmoins, à noter que le montant de 2023 inclut au moins 2 milliards de ventes utilisateurs dont les transactions de géants du luxe comme LVMH et Kering.

Les taux de rendement prime en commerces continuent de se décompresser en 2023 avec une hausse particulièrement marquée de 110 points de base en moyenne sur un an pour les commerces de centre-ville (4,50% à Paris) et de 75 pdb pour les centres commerciaux (5,25% en région parisienne).

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

## MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



En 2023, la demande placée sur le marché de la logistique a baissé de -22% comparé à 2022.

La demande placée en logistique est passée de 4,7 millions de m<sup>2</sup> fin 2022 à 3,6 millions de m<sup>2</sup> fin 2023.

Le ralentissement s'explique en partie par le recul des prises à bail sur des surfaces de plus de 50 000 m<sup>2</sup>, résultant de l'attentisme des acteurs du e-commerce et de la grande distribution, en particulier en région lilloise et parisienne.

La hausse des coûts de construction et de financement a aussi limité les opérations de clés-en-main et de compte-propre.

L'offre immédiate est en progression et les 2,5 millions de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles portent la vacance à 4,7% au niveau national, avec une situation notable en région lilloise qui enregistre près de 10% de vacance.

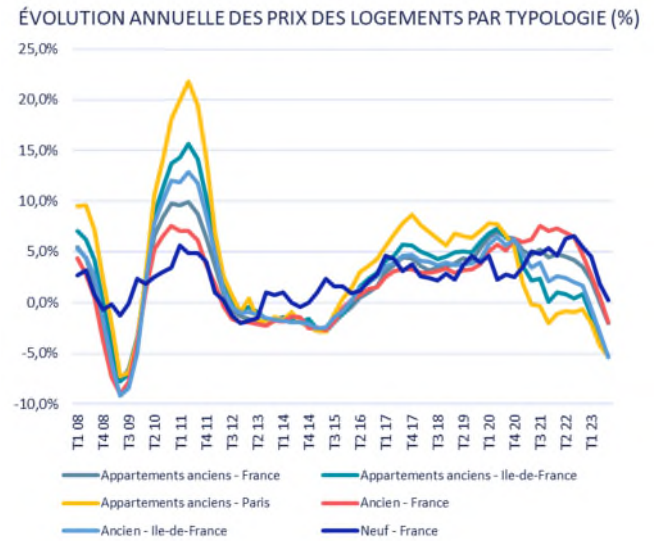
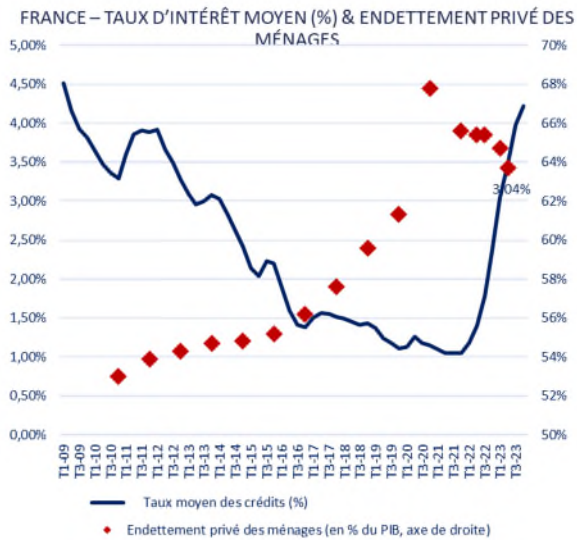
Les valeurs locatives continuent d'être orientées à la hausse.

Marseille a vu le loyer prime augmenter de +13% (63€/m<sup>2</sup>/an), suivi par Lyon de +12% (67€/m<sup>2</sup>/an) et Lille de +10% pour atteindre 54 €/m<sup>2</sup>/an au 4ème trimestre 2023.

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



Au 4ème trimestre 2023, le taux moyen des crédits se situe à 4,2% soit +190 pdb sur un an.

La hausse des taux d'intérêt était principalement due à l'inflation et la politique monétaire restrictive menée par la BCE qui a amené les banques à durcir leurs conditions de financement immobilier.

Par conséquent le taux d'endettement privé des ménages a diminué passant de 65,4% au 2ème trimestre 2022 à 63,7% au 2ème trimestre 2023.

Sur le plan national, les prix de vente médians pour les logements sont en baisse.

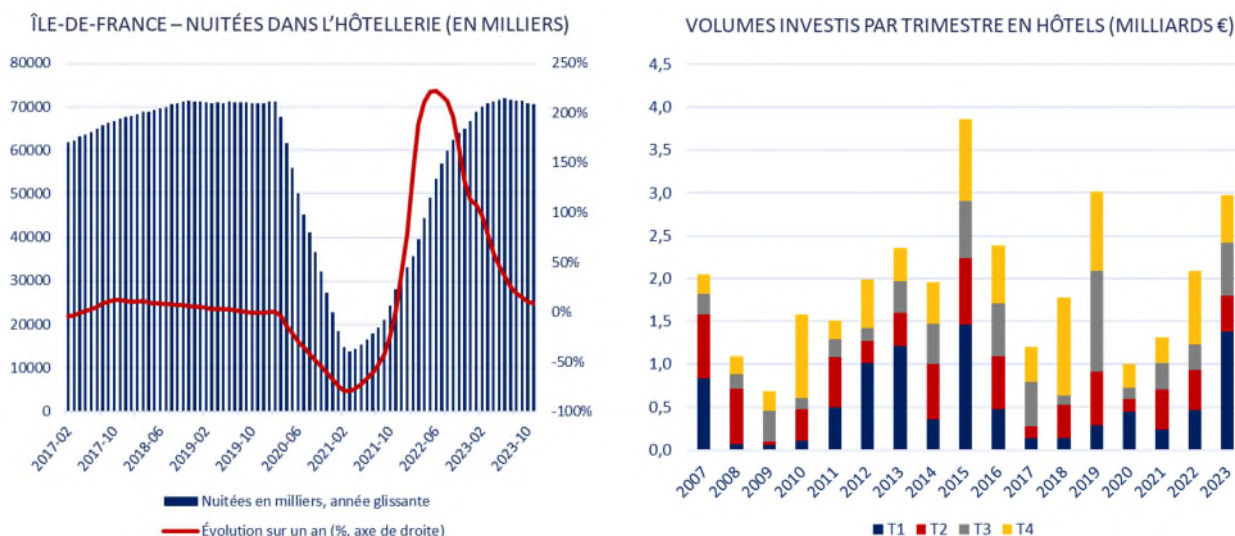
Au troisième trimestre 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 1,9% par rapport au troisième trimestre 2022, et ceux des logements neufs de 0,2%.

Les prix des logements anciens en Ile-de-France au troisième trimestre 2023 ont également diminué (-5,4% par rapport au troisième trimestre 2022) en raison principalement du recul des prix des appartements (-5,3% par rapport au troisième trimestre 2022).

Bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi en résidentiel en 2023 est en baisse de 50% par rapport à 2022, passant de 5,6 milliards d'euros en 2022 à 2,8 milliards d'euros en 2023.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ DE L'HOTELLERIE



Les volumes d'investissement en hôtellerie en 2023 ont atteint 2,9 milliards d'euros en 2023 soit une augmentation de 42% par rapport à fin 2022.

Cette hausse en investissements hôteliers a été en grande partie portée par la vente d'hôtels de standing comme le rachat des parts du Westin à Paris par Dubai Holding.

Ce rebond s'inscrit dans le cadre du retour des touristes non-résidents, mais également par l'anticipation de l'arrivée des touristes étrangers lors des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

Ainsi, sur l'année 2023, le nombre total de nuitées en Ile-de-France a augmenté de 6,6% passant de 60 millions de nuitées en novembre 2022 à 64 millions de nuitées en novembre 2023.

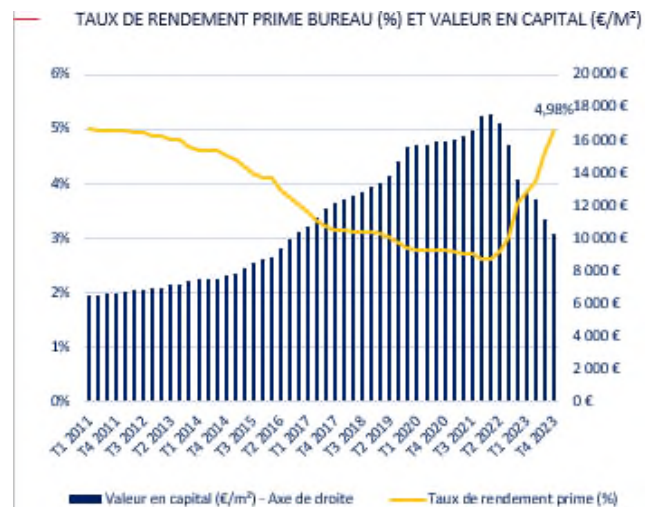
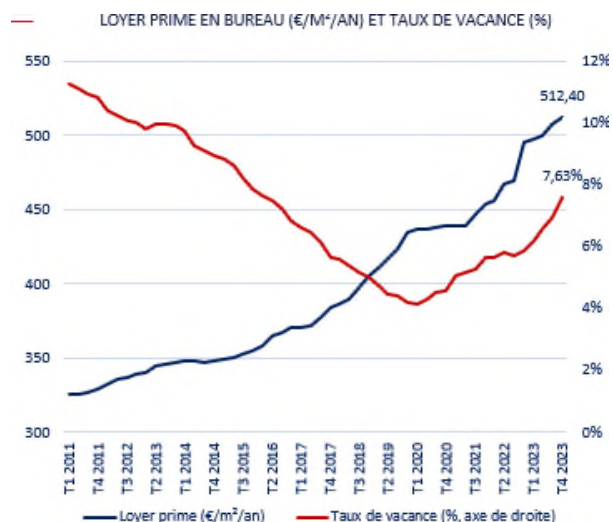
En revanche, l'Ile-de-France a tout de même enregistré des baisses ponctuelles, notamment durant la saison estivale (juillet et août) 2023, où le nombre de nuitées a diminué de 3,8% par rapport à 2022.

Cette baisse est principalement due aux mouvements sociaux qui ont fortement impacté l'Ile de France, ayant ainsi causé des annulations de réservations.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## ALLEMAGNE

### MARCHÉ DES BUREAUX



Au T4 2023, les loyers prime en bureaux en Allemagne ont augmenté de 3,4% en moyenne par rapport au T4 2022.

En évolution de trimestre à trimestre, les loyers prime sont restés stables à Berlin et Düsseldorf mais ont augmenté à Francfort, Hambourg et Munich au T4 2023.

En moyenne, le taux de vacance est en hausse en Allemagne depuis le début de la pandémie.

Il s'établit à 7,6% au T4 2023 en moyenne, soit une hausse de près de 65 pdb par rapport au trimestre précédent.

Dans le détail, ce sont Berlin, Francfort et Munich qui connaissent la plus forte hausse trimestrielle de la vacance (+134 pdb à Berlin pour atteindre 6,4%, + 70 pdb à Francfort pour atteindre 10,2 % et +66 pdb à Munich pour atteindre 6,75%).

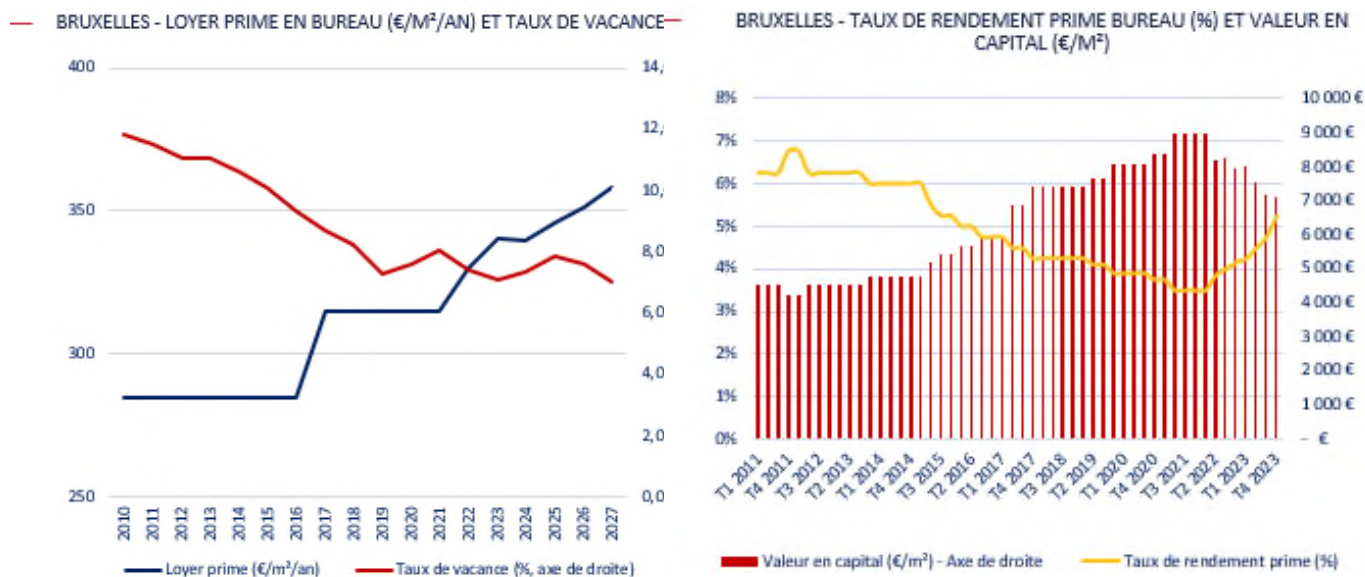
À Düsseldorf et Hambourg la vacance augmente aussi mais de manière moins marquée avec une hausse de 31 pdb à 11,2%, de 26 pdb à 3,55 % respectivement de trimestre à trimestre.

Le taux de rendement prime se décompresse fortement sur les 5 principaux marchés, passant de 3,7% en moyenne au T4 2022 à près de 5 % en moyenne au T4 2023.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## BELGIQUE

### MARCHÉ DES BUREAUX



Le taux de vacance à Bruxelles au T4 2023 se réduit pour atteindre 7,1% son niveau plus bas depuis le début de l'année.

De nouvelles livraisons et libérations prévues en 2025 devraient relever temporairement le taux de vacance, avant qu'il ne baisse à nouveau graduellement.

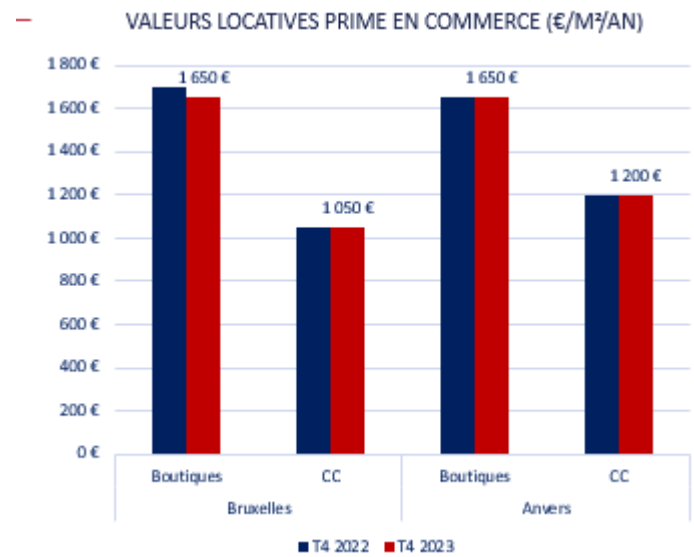
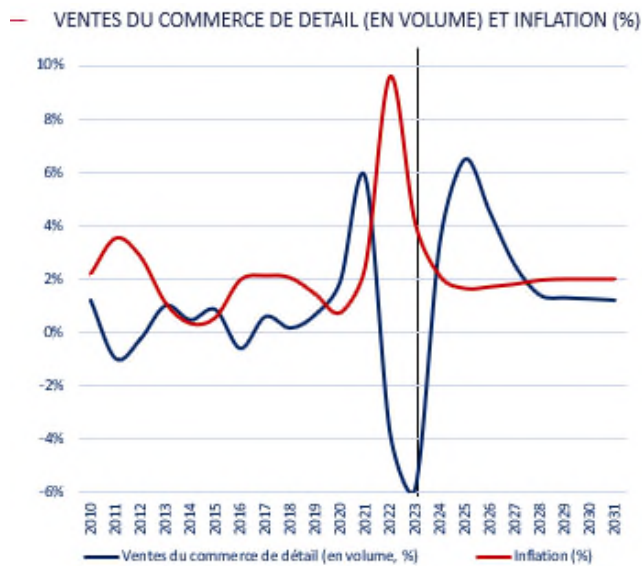
Le loyer prime reste stable en 2023 mais des offres disponibles en fin d'année sont proposées à des valeurs plus élevées que le prime à 340 €/m<sup>2</sup> et pourraient dynamiser le marché.

Le taux de rendement prime continue de se décompresser au T4 2023 pour atteindre 5,25 % (+ 50 pdb par rapport au T3 2023.)

En conséquence, la valeur en capital a, quant à elle, diminué de 10 % en Belgique entre le T4 2022 et le T3 2023 passant de 7952€/M<sup>2</sup> à 7143 €/M<sup>2</sup>.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ DES COMMERCES



L'inflation en Belgique a baissé pour atteindre 4,1% en 2023. Bien qu'encore élevée, le niveau s'éloigne du pic à 9,6% de 2022.

La confiance des consommateurs s'est améliorée avec le ralentissement de l'inflation et la baisse des prix de l'énergie.

Le volume des ventes du commerce de détail en Belgique devrait terminer en baisse en 2023 (-5,9%) avant de rebondir en 2024.

Les loyers prime en commerce de pied d'immeuble sont restés stables à Anvers mais ont baissé légèrement à Bruxelles sur un an entre le T4 2022 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 début d'année en nette hausse, le secteur des foncières cotées a fortement chuté en mars. La faillite de la Silicon Valley Bank a semé la panique sur les marchés. Malgré l'intervention rapide de la Fed et une forte régulation bancaire en Europe, une crise de confiance dans les banques s'est installée, conduisant à l'effondrement du Crédit Suisse et à son rachat par UBS. Le risque de contagion de ces événements a fait resurgir le risque de récession. Dans ce contexte, la Fed et la BCE avaient relevé leurs taux directeurs de 25 et 50 points de base respectivement. Le secteur s'est stabilisé au deuxième trimestre, la saison de publications de résultats a rassuré le marché. Le scénario d'un atterrissage en douceur et d'une fin plus rapide du cycle de hausse des taux ont gagné du terrain sur le troisième trimestre. Les foncières cotées ont fortement rebondi sur le dernier trimestre. Le marché semble croire à la fin du cycle de hausse des taux. La publication de certaines données macroéconomiques a conforté le sentiment qu'une baisse des taux est désormais envisageable.

Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (+18.25%) a surperformé son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (+15.41%) sur l'année 2024.

### 2. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE NON IMMOBILIER

#### **ENVIRONNEMENT FINANCIER**

En Europe, la BCE a remonté ses taux directeurs de 50 points de base dès le 16 mars, comme pré-annoncé en février, afin de contenir une inflation toujours préoccupante, malgré les tensions sur le secteur bancaire européen dans le sillage des inquiétudes sur les établissements américains.

L'onde de choc a particulièrement fragilisé le Crédit Suisse, banque mondiale de premier plan en cours de restructuration, après des déclarations de son premier actionnaire qui ont semé le trouble en excluant tout soutien additionnel. Face aux risques qu'une insolvabilité de l'établissement ferait peser sur l'économie suisse et la finance globale, les autorités helvétiques ont œuvré à son rachat express le 19 mars par UBS, l'autre grande banque locale, en bien meilleure situation financière.

La crise de confiance a cependant continué de se propager en zone euro, conduisant la BCE à communiquer sur la solidité des bilans, les niveaux élevés de fonds propres et de liquidité des banques européennes. Les craintes se sont graduellement apaisées fin mars à l'image du recul de la volatilité.

Les inquiétudes sur la situation financière de certaines banques régionales américaines ne sont pas retombées, avec la saisie d'un nouvel établissement après une fuite de dépôts massive début mai. Néanmoins, la fragilité du bilan de la banque en faillite était connue et les risques de contagion ont été contenus grâce à l'intervention des autorités.

Tandis que les prévisions de croissance aux Etats-Unis pour 2023 ont été nettement révisées en hausse sous l'effet d'une consommation soutenue par la solidité du marché du travail et d'un investissement bénéficiant des incitations fiscales de l'administration Biden, en Europe, les perspectives pour l'année en cours ont été revues de façon beaucoup plus limitée compte tenu de la multiplication de signaux de fragilité. En zone euro notamment, au vu des indicateurs avancés PMI, la situation a semblé se détériorer dans les services dans le courant de l'été tandis que l'activité est restée déprimée au sein du secteur manufacturier, en particulier en Allemagne en l'absence d'une reprise marquée de la demande en provenance de Chine, pays dont la croissance a continué de décevoir.

L'inflation sous-jacente a poursuivi sa lente décélération de part et d'autre de l'Atlantique dans le courant de l'été, tandis que les cours du pétrole se sont repris sous l'effet d'une diminution de l'offre par les pays producteurs de l'OPEP+, suscitant des inquiétudes de remontée de l'inflation. En septembre, la BCE a procédé à une nouvelle hausse de ses taux directeurs de 25 points de base en ligne avec les attentes. Inversement, la Réserve Fédérale a maintenu inchangée la fourchette de taux cible des Fed Funds. En revanche, dans sa communication du 20 septembre, la banque centrale américaine est restée focalisée sur le risque inflationniste, avec une économie toujours dynamique, nécessitant, selon elle, de conserver des taux directeurs à la fois plus élevés et pendant une période plus longue qu'attendu jusqu'alors. Ces perspectives, suggérant une poursuite du resserrement



monétaire outre-Atlantique au 4ème trimestre, ont pesé sur les marchés obligataires et sur les marchés d'actions internationaux fin septembre et en octobre.

En Europe, face à une croissance économique atone, la BCE a maintenu ses taux directeurs inchangés au cours du dernier trimestre, pour la première fois depuis juillet 2022. L'Institut de Francfort a procédé à une pause afin d'évaluer les effets du durcissement monétaire passé, dont 200 points de base au cours de l'année 2023 et 450 points de base depuis juillet 2022, sur l'activité et l'inflation. En décembre, l'éventualité d'une détente des taux n'a pas été discutée par le conseil des gouverneurs selon la Présidente Lagarde, contrairement à la Réserve Fédérale.

Les cours du pétrole, qui avaient ponctuellement rebondi début octobre sur la résurgence du risque géopolitique au Proche-Orient, ont poursuivi leur décrue au 4ème trimestre, en l'absence de propagation du conflit dans la région et compte tenu de signaux de modération de la demande globale.

Le lent recul de l'inflation sous-jacente souligné par les autorités monétaires, notamment aux Etats-Unis, a contribué aux tensions sur les marchés de taux d'intérêt jusqu'en octobre.

Dès novembre, le changement de ton, plus accommodant, de la Réserve Fédérale a permis une nette détente des taux de rendement obligataires de part et d'autre de l'Atlantique, même si la communication de la BCE a conservé un biais restrictif. Par ailleurs, le statu quo monétaire de la Banque du Japon en décembre a été bien accueilli.

Sur le marché des emprunts d'états à 10 ans, le rendement du T-Note américain a terminé l'année 2023 à 3,88%, au même niveau que fin décembre 2022, après avoir progressé pendant l'été et s'être hissé à près de 5% fin octobre. Compte tenu du décalage conjoncturel entre les Etats-Unis et l'Europe, les rendements des dettes souveraines de la zone euro ont atténué les mouvements de l'obligation américaine de référence. Au 29 décembre, le rendement du Bund allemand s'est établi à 2,02% (-0,55% sur un an) et celui de l'OAT française à 2,56% (-0,56%). L'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est resserré de 47 points à 168 points de base.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, s'est apprécié de 6,09%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont progressé de, respectivement, 5,39% et 7,77%.

Alors que le ralentissement économique s'était avéré moins prononcé qu'escompté en fin d'année 2022 aux Etats-Unis et en Europe, que la crise de l'énergie avait pu être contenue en Europe et que la Chine avait commencé à rouvrir son économie, les marchés d'actions ont été bien orientés au 1er trimestre (indices exprimés en euros : MSCI Europe +8,61% et MSCI Monde, émergents inclus, hors Europe +4,78%), malgré la forte remontée de l'aversion pour le risque en mars qui a pénalisé particulièrement les places boursières les plus exposées au secteur bancaire.

Dans le courant du 2ème trimestre, les indices des grands marchés d'actions développés et émergents se sont de nouveau inscrits en hausse, tirés notamment par la dissipation des inquiétudes sur le système bancaire et la bonne tenue des valeurs américaines du secteur technologique (MSCI Europe +2,31% et MSCI Monde, émergents inclus, hors Europe +6,41%).

Au 3ème trimestre, les incertitudes sur l'évolution de l'inflation et des politiques monétaires ont pesé sur les marchés d'actions (MSCI Europe -2,06% et MSCI Monde, émergents inclus, hors Europe -0,15%).

Au 4ème trimestre, la montée des anticipations de détente des taux directeurs aux Etats-Unis et en Europe et d'atterrissage en douceur de l'économie américaine a soutenu les bourses d'actions qui ont fini l'année à des niveaux proches de leurs plus hauts de l'exercice (MSCI Europe +6,44% et MSCI Monde, émergents inclus, hors Europe +6,42%).

L'indice des pays émergents a pâti d'une reprise post-Covid décevante de l'économie chinoise, dont le secteur immobilier est apparu très fragilisé, et de l'absence d'adoption de mesures de relance significatives par les autorités de Pékin.

Par conséquent, les indices MSCI des grands marchés d'actions développés et émergents, exprimés en euro, ont enregistré des hausses sur l'ensemble de l'année 2023 : Europe +15,83% (dont zone euro +18,78% et Europe hors zone euro +12,94%) et Monde, émergents inclus, hors Europe +18,48% (dont Etats-Unis +22,21%, Japon +16,24% et Emergents +6,11%).

## 5. PERFORMANCES DE L'OPCI

### VARIATION DE L'ACTIF NET

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	variation en €
Actifs à caractère immobiliers	<b>324 598 938</b>	<b>280 688 467</b>	
Immeubles détenus en direct	110 810 000	98 840 000	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	103 734 170	85 140 596	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	49 926 366	35 039 084	
Autres actifs à caractère immobilier	60 128 402	61 668 787	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	<b>103 053 702</b>	<b>86 099 865</b>	
Trésorerie	<b>13 401 731</b>	<b>7 915 581</b>	
Dettes et créances	-3 571 495	-2 768 727	
Emprunt			
Disponibilités	16 973 226	10 684 308	
<b>Actif net total en EUR</b>	<b>441 054 371</b>	<b>374 703 913</b>	<b>-66 350 458</b>

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

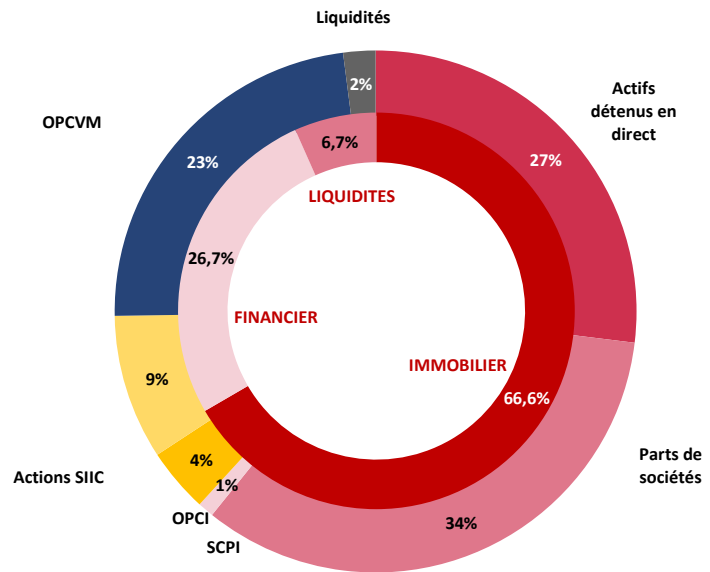
L'Actif Net varie de -66,35 M€ en 2023. Les principaux mouvements sont les suivants :

- Une décollecte nette 2023 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à -50,50 M€, dont -49,6 M€ sur la part I

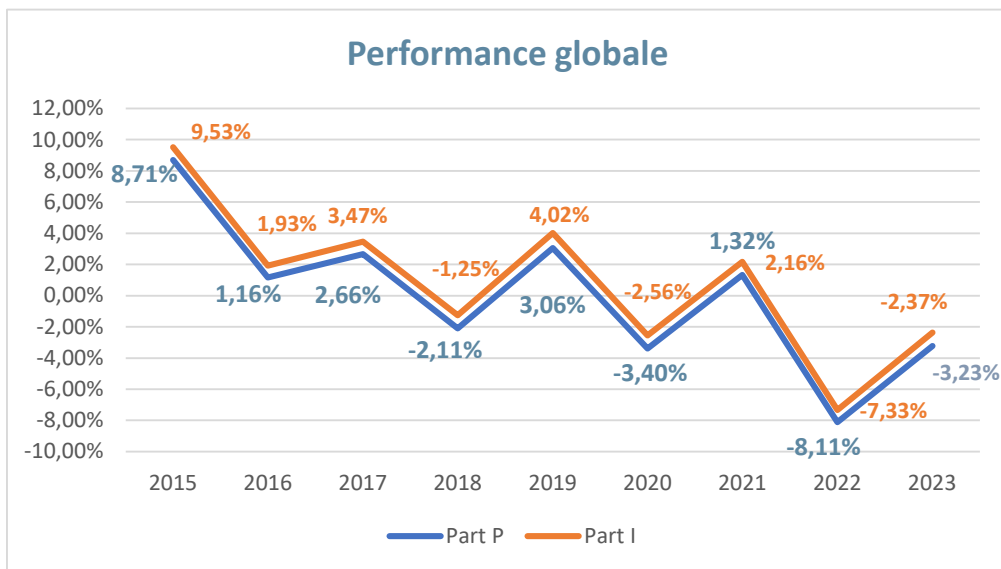
Total des souscriptions 2023	197 746,35
Total des rachats 2023	-50 695 545,05
<b>COLLECTE NETTE 2023</b>	<b>-50 497 798,70</b>

- Variation sur actifs immobiliers de -28,03 M€
- Variation sur actifs financiers à caractère immobilier (foncières cotées SIIC) de +18,41 M€
- Variation sur actifs financiers à caractère non immobilier (actions, obligations...) de +5,82 M€

## REPARTITION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2023



## PERFORMANCE SUR L'EXERCICE



## 6. 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.

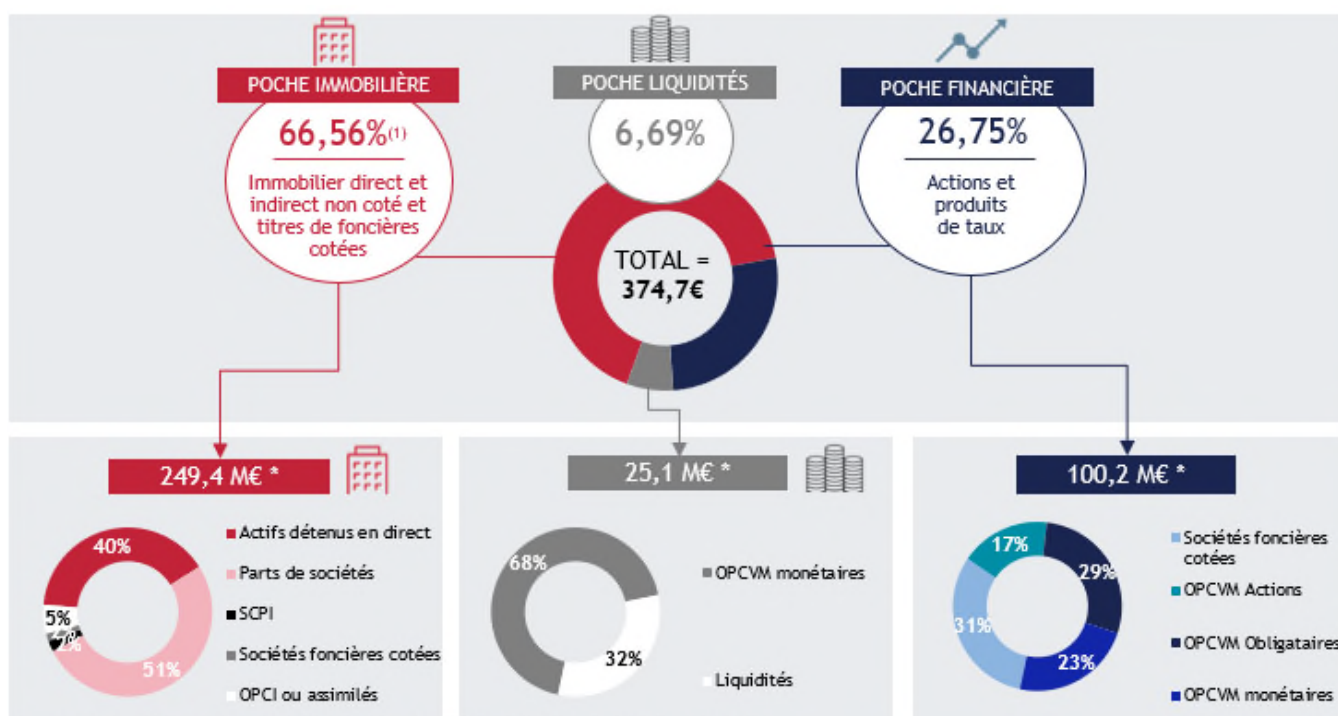
Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du Conseil d'Administration.

### 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



## STRATEGIE D'ENDETTEMENT - EMPRUNT D'ESPECES

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

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

## 7. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI

### INVESTISSEMENT FINANCIER A CARACTERE IMMOBILIER

Les principaux contributeurs positifs à la performance ont été nos positions en Unibail-RodamcoWestfield (+37%), Vonovia (+36%), TAG Immobilien (+118%), CTP (+44%), et Klepierre (+25%). Nos sous-pondérations en Montea (+35%), Argan (+24%), VGP (-39%), et CA Immobilien (+30%) ont été pénalisantes.

Les sociétés de Résidentiel (+27%), de Logistique (+15%) et de Bureaux (+14%) ont surperformé les Centres commerciaux (+9%) et les sociétés de Santé (-11%).

Le secteur a fortement rebondi et se traite désormais sur une décote vs ANR de 29% (15% historique). Certains titres de qualité se traite avec des décotes importantes, par exemple la société espagnole Colonial, spécialisée sur les bureaux situés en zones extrêmement primes (Paris/Barcelone/Madrid) se traite avec une décote de 40%. D'autres sociétés comme Klepierre (décote de seulement 7%) ont très bien résisté pendant la période de consolidation du secteur.

La baisse de l'ANR (Actif Net Réévalué) semble désormais se stabiliser.

Le secteur s'est désendetté ces deux dernières années et les covenants bancaires des titres détenus en portefeuille ne semblent pas à risque. Les spreads de crédit se sont assouplis mais restent néanmoins très élevés. A noter que le secteur est très peu détenu et que les flux entrants peuvent être un soutien au cours boursiers.

Sur 2024, nous privilégions désormais le secteur des Centres commerciaux. Les ventes en ligne semblent avoir atteint un pic, le momentum opérationnel semble très bien orienté avec un beau dynamisme des ventes physiques et des taux d'occupation en hausse. Nous maintenons notre surpondération sur le secteur du Résidentiel allemand. Les valorisations sont toujours très attractives et les drivers structurels toujours aussi fort. L'offre de logement, contrainte par les coûts en construction en forte hausse, ne peut pas satisfaire la demande très élevée tirée par la forte immigration récente. Nous sommes très sceptiques sur le secteur des Bureaux. Les taux de vacances sont en forte hausse, les loyers sont à risque. La sélection de titres sera clé sur 2024. Nos principales convictions sont Klepierre, Unibail, Vonovia, Xior et Colonial.

### INVESTISSEMENT FINANCIER NON IMMOBILIER

#### *POLITIQUE DE GESTION*

En début d'exercice, nous anticipions un ralentissement prononcé de la croissance économique en zone euro. Les perspectives nous paraissaient plus favorables pour l'économie américaine du fait de la solidité du marché du travail et de la consommation. La réouverture attendue de l'économie chinoise était susceptible de contribuer à restaurer les chaînes d'approvisionnement et de production globales et de soutenir l'activité.

Le resserrement monétaire restait à l'ordre du jour de part et d'autre de l'Atlantique face à une inflation élevée, même si la Réserve Fédérale et la BCE avaient réduit le rythme de hausse de leurs taux directeurs en fin d'année 2022.

En tout début d'année 2023, l'exposition en actions représentait 24,3% de l'actif de la Poche. Les positions en actions étaient : Mirova Euro Sustainable Equity (5,4% de l'actif), DNCA Beyond Engage (4,1%), Thematics Meta (4%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,4%), Mirova Women Leaders Equity (3,2%), Mirova US Climate Ambition Equity (2,4%) et Mirova Europe Environmental Equity (1,7%).

La Poche était alors sous-sensible aux variations de taux d'intérêt par rapport à l'indicateur, avec une sensibilité de 1,56 contre 2,06 pour l'indice.

Compte tenu de nos perspectives, l'exposition en actions de la Poche Financière a été maintenue proche de la neutralité par rapport à son indicateur sur l'ensemble du 1er semestre (24,3% de l'actif fin décembre 2022, 24,9% fin mars 2023 et 25,4% fin juin).

Au cours du 1er semestre, la sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche est restée inférieure à celle de l'indicateur de référence, même si la sensibilité relative a été légèrement augmentée en mars. Elle s'élevait à 1,83 au 30 juin contre 2,06 pour l'indicateur.

A partir de mi-juillet, la sensibilité de la Poche a été relevée, passant de sous-pondérée à neutre vis-à-vis de celle de l'indicateur sur des anticipations de pause à venir dans les hausses de taux directeurs. Au 29 septembre, la sensibilité de la Poche s'établissait à 2,09 contre 2,04 pour l'indicateur.

A fin septembre, après une hausse cumulée de 525 points de base de ses taux directeurs depuis le commencement du cycle de durcissement monétaire, un début de modération de l'inflation sous-jacente et une montée des risques pesant sur son secteur bancaire et sur le refinancement des entreprises, nous estimions que la Réserve Fédérale pourrait conserver le taux des Fed Funds inchangé sur le restant de l'année. Confrontée à une inflation un peu plus élevée mais aussi à un essoufflement de la croissance, après 450 points de base de resserrement, nous nous attendions à ce que la BCE interrompe également ses hausses de taux au 4ème trimestre.

En fin d'exercice, nous considérons que la poursuite du fléchissement de l'inflation sous-jacente et le ralentissement de la croissance économique devraient permettre aux grandes banques centrales occidentales d'engager un assouplissement de leurs politiques monétaires restrictives à partir du 2ème trimestre 2024.

Dans ce contexte, l'exposition en actions est restée proche de celle de l'indice sur l'ensemble du 2ème semestre (24,3% fin septembre et 25% fin décembre). Les positions en actions ont été globalement maintenues sur l'ensemble de la période.

A fin décembre, les positions en actions sont : 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%, fonds global ayant absorbé au 31 août le fonds d'actions américaines Mirova US Climate Ambition Equity précédemment en portefeuille) et Mirova Europe Environmental Equity (1,5%).

Au 29 décembre, la sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche s'élève à 2,20 contre 2,06 pour l'indicateur.

## **PERFORMANCE**

Au cours de l'exercice sous revue, la performance de la Poche Financière a été de 7,31% contre 8,29% pour l'indicateur de référence.

## 8. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

### 1. INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

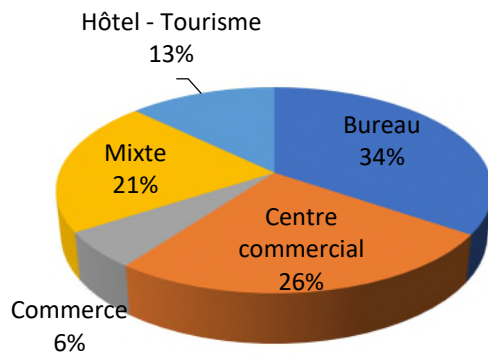
L'OPCI n'a pas réalisé d'investissement sur l'année 2023.

### 2. ARBITRAGES

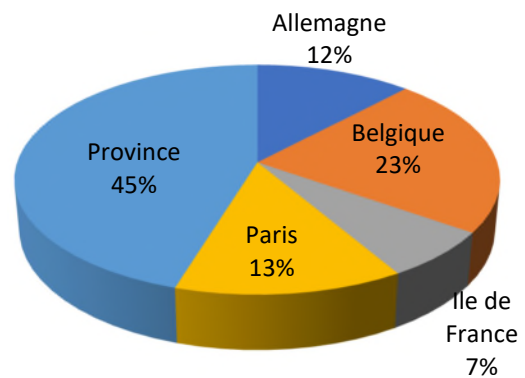
Aucune cession d'actif n'a eu lieu en 2023.

### 3. PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT

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

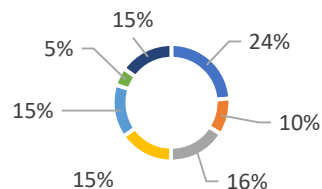


#### Répartition de la zone géographique en fonction de la valeur vénale



### 4. DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

#### Division des risques immobiliers



- Cornaline House SA, Bruxelles-Belgique
- SCI Marveine, Centre Commercial Bonneveine, Marseille - France
- "Les Bellevilles", Place des Arolles, Val-Thorens - France
- Immeuble Semerteichstrasse 47/49, Dortmund - Allemagne
- Immeuble 7 rue de Liège, Paris - France
- SCI Elysées Châlons, Centre Commercial Croix Dampierre, Châlons-en-Champagne - France



En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 15 représentent 80 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 6 actifs représentent chacun plus de 5% 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 plus de 20 % de la valeur vénale du patrimoine : il s'agit de l'actif de bureaux situé à Bruxelles (35 baux au 31/12/2023).

## 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)
3767	Chambly - Les Portes de l'Oise	Comparaison/Capitalisation
5162	Paris 05 - 121 Mouffetard	Comparaison/Capitalisation
5167	Paris 17 - 110 Courcelles	Comparaison/Capitalisation
5168	Paris 02 - 9 Volney	Comparaison/Capitalisation
5483	Paris 09 - 7 Liège	Comparaison/Capitalisation
5518	Colomiers - Sigma	Comparaison/Capitalisation
5519	Colomiers - Kappa	Comparaison/Capitalisation
6613	Dortmund - Hauptzollamt	Comparaison/Capitalisation
6718	Les Belleville - Val Thorens Arolles	Comparaison/Capitalisation
6639	Anvers - Gasthuisstraat 3	Comparaison/Capitalisation
6640	Anvers - Kammenstraat 36	Comparaison/Capitalisation
5650	Bruxelles - Louise Center	Comparaison/Capitalisation
6722	Courbevoie La Défense - Tour Prisma	DCF
5558	Marseille - CC Bonneveine	Capitalisation/DCF
5559	Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre	Capitalisation/DCF

## 9. GESTION DES ACTIFS

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

Fin 2023, le volume total des investissements immobiliers institutionnels s'élève à 21,3 Mds€, en baisse de 40% par rapport à 2022. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%).

Impactés par les hausses successives et rapides des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les valorisations des actifs immobiliers continuent de se corriger à la baisse. Conséquence, les taux de rendements immobiliers évoluent à la hausse. Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs de bureaux se fixent à 4,5% en région parisienne, 5,5% en province et 6,3% à La Défense.

Le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12%) et inférieure à la moyenne décennale en terminant à 1,93 millions de m<sup>2</sup> placés. Si le taux de vacance en Ile-de-France progresse à 7,9%, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des développements. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12% dans le croissant ouest, voire frôle les 15% à La Défense. De fait, les mesures d'accompagnement proposées aux nouveaux locataires (franchises de loyers par exemple) restent élevées, en moyenne à 26% du loyer facial.

Le commerce fait preuve de résilience avec 5,7 Md€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 6,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée. Les actifs de commerces n'échappent pas à une correction à la baisse de leurs valorisations, et les taux de rendement atteignent en fin d'année 4,50% pour les pieds d'immeubles parisiens, 5,25% pour les centres commerciaux de région parisienne et 5,75% pour les parcs d'activités commerciales

A date, les états financiers de la société restent modérément impactés par la situation économique et une attention particulière est portée par le management à se positionner au mieux face aux perturbations.

### 2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice 2023, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR observe une baisse de la valeur totale de son patrimoine immobilier de 11,38% passant à 220 277 796 € HD au 31/12/2023 contre 248 561 130 € HD au 31/12/2022. Les loyers nets indexés sont en revanche en hausse de 5,81% passant de 13 112 K€ en 2022 à 13 874 K€ en 2023. 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 hausse des loyers en revanche est une résultante naturelle de l'indexation des loyers.

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier est en baisse 28 283 334 €, soit (-11,38%).

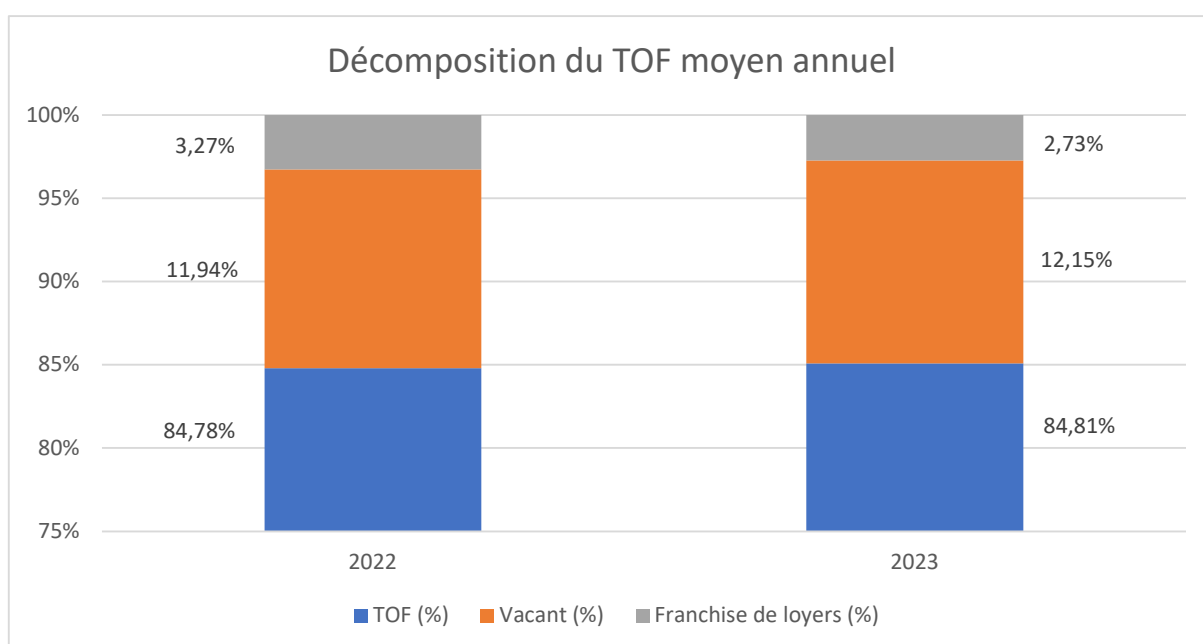
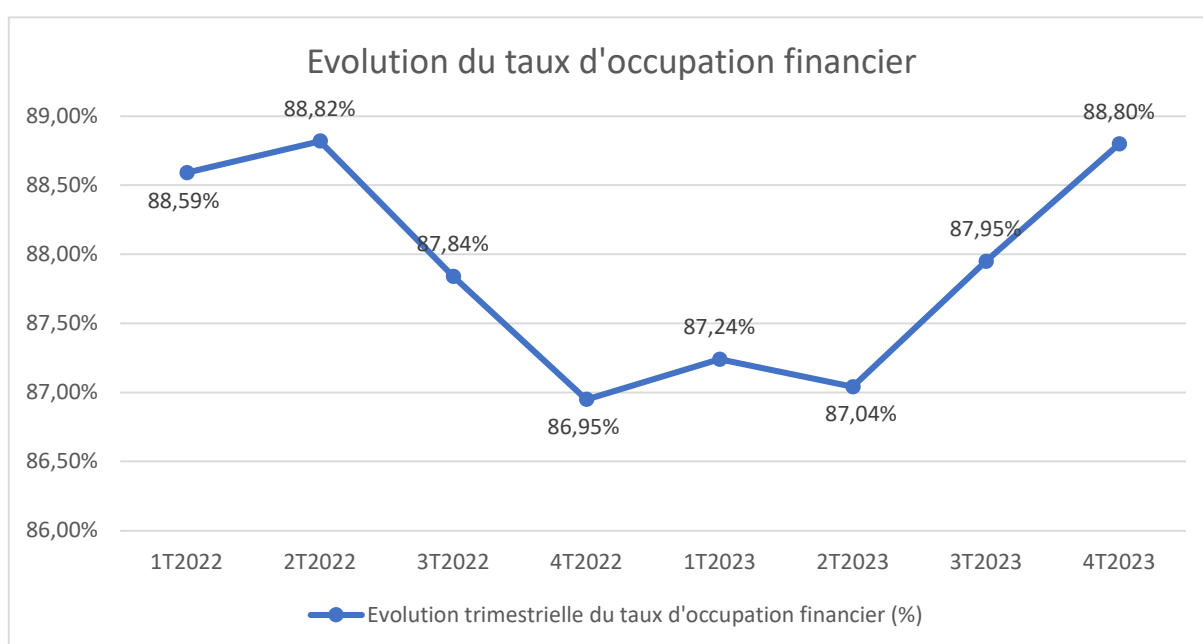
	AU 31/12/2022	AU 31/12/2023	Variation (%)
<b>Taux d'occupation financier moyen annuel* :</b>	88,06%	87,85 %	-0,24 %
<b>Total loyers nets (hors taxes hors charges) :</b>	13,11 M€	13,87 M€	5,81 %

<b>Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :</b>	110 810 000 €	98 840 000 €	-10,80 %
<b>Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ** :</b>	248 561 130 €	220 277 796 €	-11,38 %

\* 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

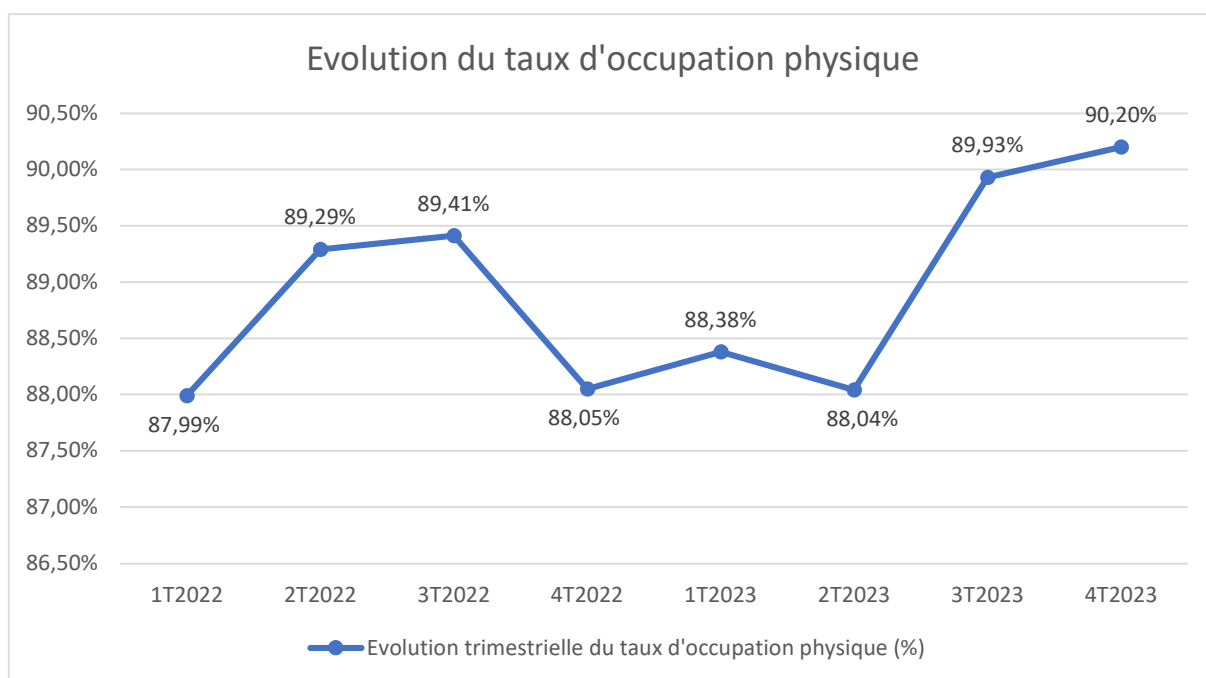
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\*



Le TOF de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR s'établit à 87,24% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 contre 88,80% au 4<sup>ème</sup> trimestre de la même année, soit une hausse de 1,79 % au cours de l'année.

Cette évolution s'explique en majeure partie par la signature de nouveaux baux au cours de l'exercice 2023, notamment sur les actifs de Bruxelles (+ 163 K€) et Chambly (+ 67,5 K€).

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



Fin 2023, 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 2023 est en baisse par rapport à l'année précédente (-0,24%) avec principalement des relocations sur l'actif de Bruxelles (887 m<sup>2</sup>) et Chambly (595 m<sup>2</sup>).

## PRINCIPAUX MOUVEMENTS LOCATIFS

La surface totale gérée en 2023 était relativement stable passant de 64 715 m<sup>2</sup> à 64 719 m<sup>2</sup> par rapport à 2022. Sur les trois dernières années, la surface gérée a augmenté de 0,31%.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde positif de 1 370 m<sup>2</sup> entre les libérations (1 864 m<sup>2</sup>), et les relocations/renouvellements (3 646 m<sup>2</sup>). Ainsi ont été concrétisés 3 234 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), et 412 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 16 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 1 864 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 665 554 €. Les libérations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur un centre commercial à Marseille.

Parallèlement, 20 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 3 234 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 676 433 €. Les relocations sont concernées en loyers à plus de 60 % sur deux immeubles : un actif de bureaux à Bruxelles et un centre commercial à Marseille.

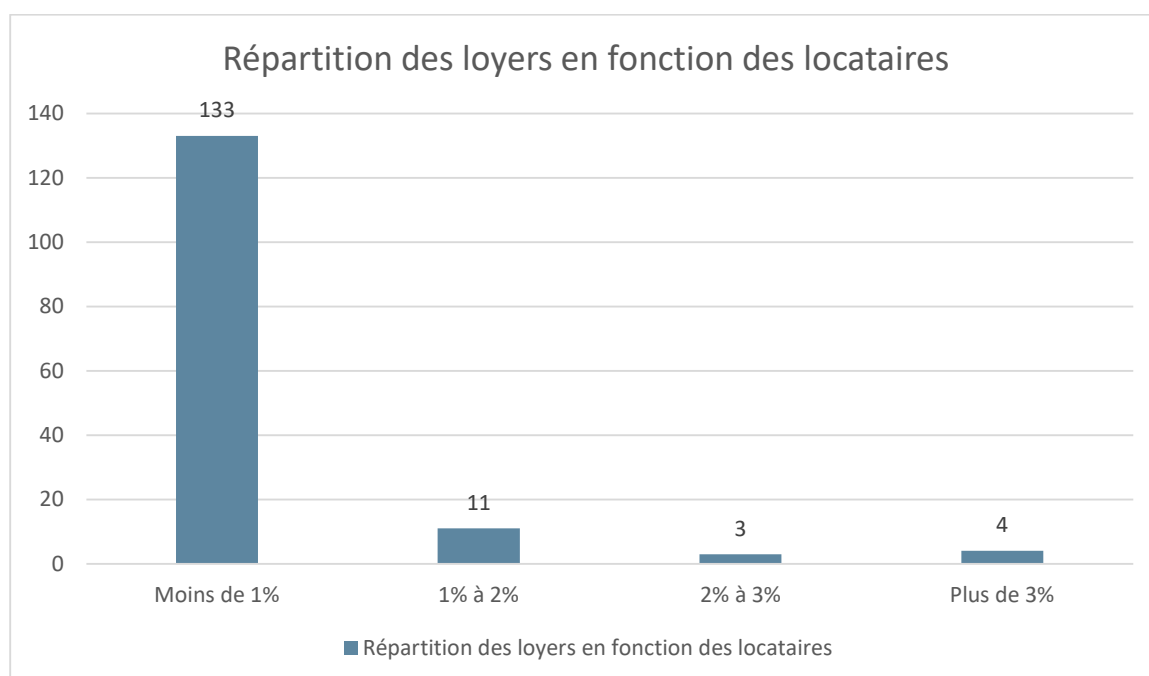
Par ailleurs, 6 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 412 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 152 667 €. Les renouvellements sont concentrés en loyers à plus de 50% sur un centre commercial à Marseille.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 6 341 m<sup>2</sup>, en baisse de -17,98 % (-1 390 m<sup>2</sup>) par rapport à l'année précédente. Elles représentent une valeur locative de marché de 1 716 477 € contre 1 972 320 € en 2022. Ces surfaces sont concentrées majoritairement sur les actifs de Bruxelles, Courbevoie et Marseille

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

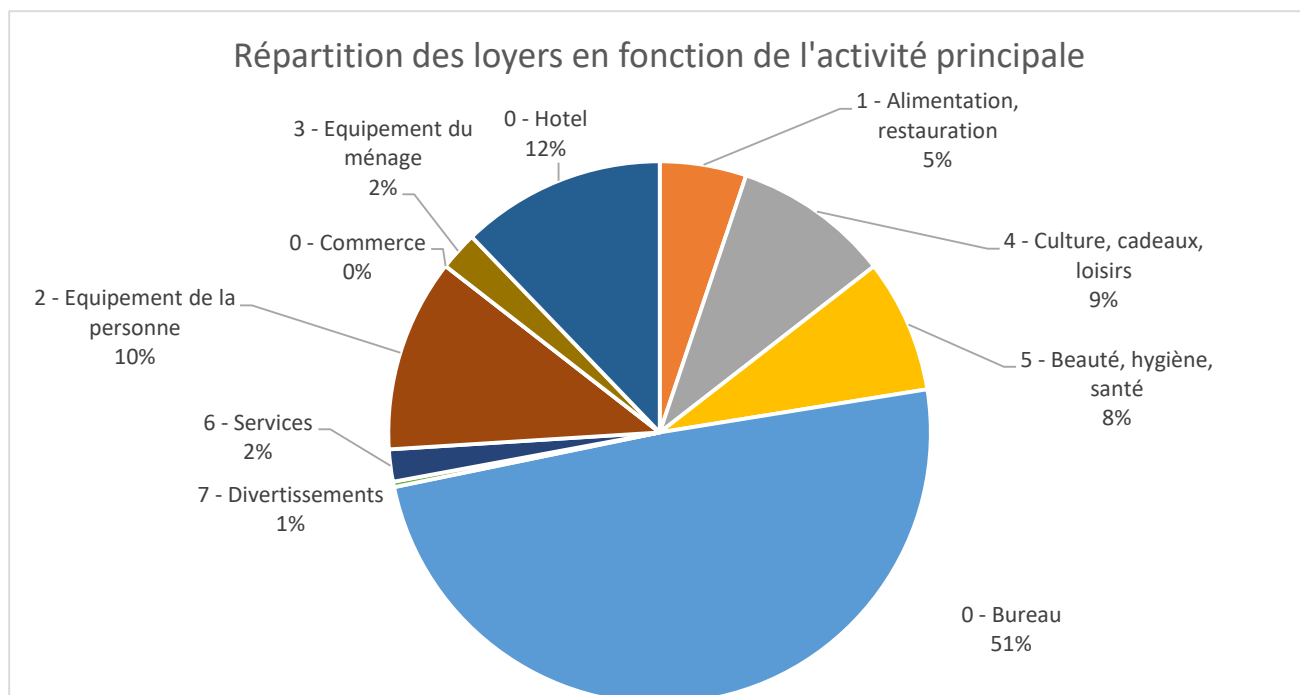
Au 31 décembre 2023, FRANCEUROPE IMMO ISR compte 187 baux (contre 177 en 2022) sur 151 locataires : 114 en France, 36 en Belgique et 1 en Allemagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 167 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 39 % des loyers.



Au 31 décembre 2023 :

- 11,04 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 15,46 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2024 ;
- 71,74 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2032.



## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PARTICIPATIONS DETENUES

	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	8 022 073	18 655 872	0
Coûts d'acquisition	88 124 645	11 176 226	14 768 105	49 286 352	31 171 455
Actif net réévalué	27 522 774	7 798 000	1 569 247	28 363 423	15 266 063

## 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 4,1M€.*

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

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2023.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 25 059 324 € euros composée de parts d'OPCVM « OSTRUM SUSTAINABLE TRESORERIE I », « NATIXIS CASH EURIBOR I », « OSTRUM TRESORERIE PLUS IC » et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un État de l'Union Européenne.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2023 est de 6,69%.

## 10. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

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

---

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

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

---

La gestion de votre 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-1000007 (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 OPC I 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 OPC I.

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**

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

## **CHANGEMENT SUBSTANTIEL INTERVENU SUR LE PROSPECTUS DU FIA AU COURS DE L'EXERCICE :**

---

- **Introduction du mécanisme de plafonnement des rachats en cas de circonstances exceptionnelles (« gates »)**

Il a été introduit dans le prospectus et dans les statuts de l'OPCI un mécanisme de plafonnement des rachats en cas de circonstances exceptionnelles (« Gates ») suite à la modification de la doctrine AMF.

Cet outil de gestion de la liquidité ayant été introduit avant le 31 décembre 2023, une simple déclaration a été effectuée auprès de l'AMF et du dépositaire.

## **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 identifiée<sup>1</sup>, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW 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 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €

L'effectif total en 2023 était de 314 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 2023, à 26 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 : 4 836 875 €
- Autres personnels identifiés : 850 692 €

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	=	93,31%
----------------------------	---	--------

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

Levier selon Méthode Engagement = 100%

### 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	10 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 20 DES STATUTS

---

Il est proposé de simplifier et d'harmoniser le process de nomination des évaluateurs immobiliers en supprimant l'obligation de nomination par le Conseil d'administration prévue à l'article 20 des statuts.

## 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 2023.

### 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 39 et 40 du rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la SPPICAV durant l'exercice.

### 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 2023, constitué de 8 membres :

- Monsieur Philippe KOTT, administrateur et Président du Conseil d'administration ;
- BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, représentée par Monsieur Nicolas ALVAREZ ;
- NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL, représentée par Monsieur Philippe FAGET ;
- BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, représentée par Madame Laure BARBIER-QUINIO ;
- BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, représentée par Monsieur Jean-Charles ROUMAT ;
- BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, représentée par Monsieur Arnaud DENEÉ ;
- Monsieur Philippe PINAULT ;
- Monsieur Nicolas DENOJEAN.

### 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 2023**

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

**MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS ALVAREZ, REPRESENTANT PERMANENT BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, AU COURS DE L'EXERCICE 2023**

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 2023**

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 2023**

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

**MANDAT DE MONSIEUR JEAN-CHARLES ROUMAT, REPRESENTANT PERMANENT BP AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, AU COURS DE L'EXERCICE 2023**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (représentant permanent BP AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE)
LAMARTINE JPR	SARL	Gérant
JCG LACANAU	SCI	Gérant

**MANDAT DE MONSIEUR ARNAUD DENEZ, REPRESENTANT PERMANENT BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, AU COURS DE L'EXERCICE 2023**

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

### MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE PINAULT AU COURS DE L'EXERCICE 2023

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

### MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS DENOJEAN AU COURS DE L'EXERCICE 2023

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

### 3. ECHEANCE DE MANDAT

Néant



## 12. 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

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

Dénomination du produit : FRANCEUROPE IMMO ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500MCF7G58INA0160

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?** [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]

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

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

ayant un objectif social

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

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



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

*[énumérer les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier. Pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, concernant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux, énumérer les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 dudit règlement auxquels contribuait l'investissement durable sous-jacent au produit financier. Pour les produits financiers qui ont réalisé des investissements durables ayant des objectifs sociaux, énumérer les objectifs sociaux]*

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

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

**- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m<sup>2</sup>, 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 1000m<sup>2</sup> 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 41,9% des actifs, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030.

**- Réduction 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 :**

○ **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 6 points en 2023.

○ **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les capex associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**

100% des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2023.

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

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

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

Pour la poche immobilier direct et indirect :

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

\* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 64% des actifs du fonds en valeur.

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

Pour la poche financière et de liquidités :

Les résultats des indicateurs de durabilité au 29 décembre 2023 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, 87.1%
- 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 12.8%
- le pourcentage d'OPC détenant le label français ISR: 90.9%

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 :46.9%
- - le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG moyenne : 6.6%
- - le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG basique : 33.6%

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?** *[inclure pour les produits financiers pour lesquels au moins un précédent rapport périodique a été fourni]*

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

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

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?** *[inclure pour les produits financiers qui ont réalisé des investissements durables, décrire les objectifs s'ils n'ont pas été précisés dans la réponse à la question ci-dessus. Décrire la manière dont les investissements durables ont contribué à l'objectif d'investissement durable. Pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, énumérer les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 dudit règlement auxquels contribuait l'investissement durable sous-jacent au produit financier]*

Non applicable.

- **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 ?** *[inclure lorsque le produit financier réalise des investissements durables]*

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 ?** *[inclure la section si le produit financier a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité]*

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Durant l'année 2023, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

*[Inclure une déclaration pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]*

*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.

- 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 2023.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité » joint au rapport annuel du fonds.

#### 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 financière et la poche de foncières cotées, les indicateurs PAI ne sont pas disponibles au titre de 2023.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissements immobiliers au cours de l'année 2023.

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 01/01/2023 au 31/12/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays

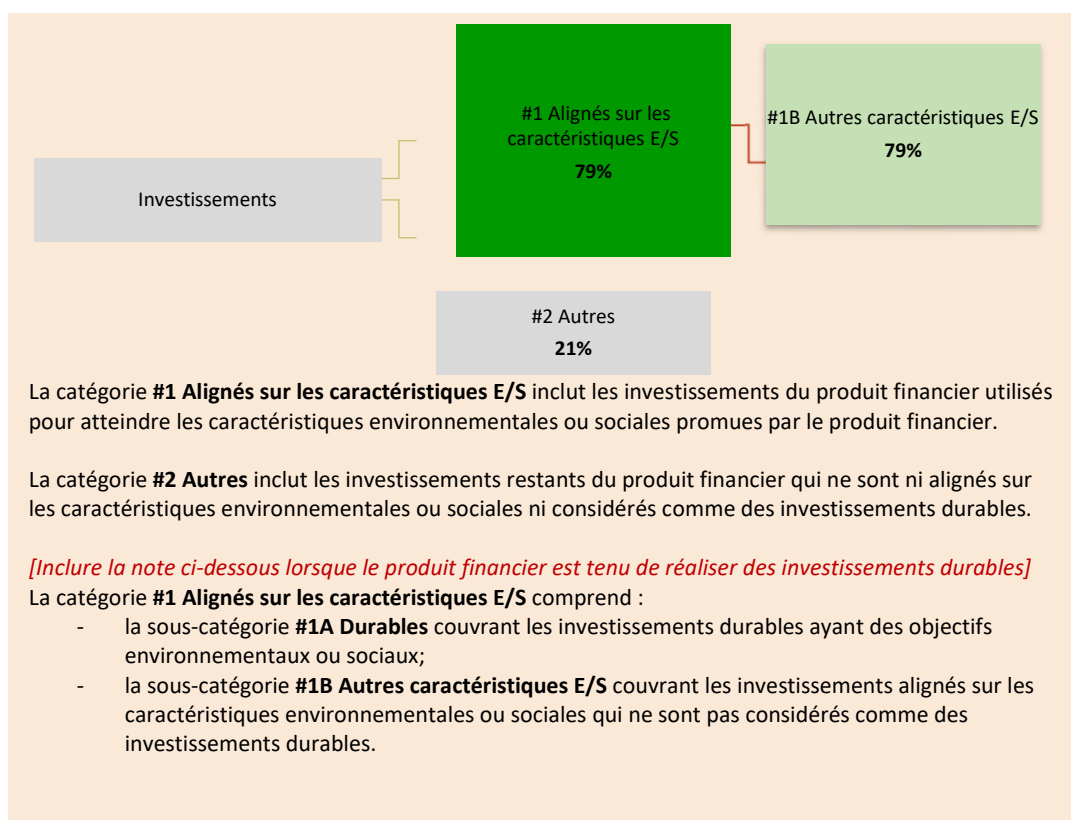


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Sur la période 2023, le fonds n'a aucun investissement lié 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 (categorie #1) est de 79%.

● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?** *[inclure les informations visées à l'article 54 du présent règlement]*

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière (67%) : immobilier direct et indirect non coté et foncières cotées.
- Poche financière (25%) : actions et produits de taux
- Poche liquidités (8%) : liquidités et OPCVM monétaires



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

*section pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 et inclure des informations conformément à l'article 51 du présent règlement].*

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'UE<sup>2</sup> ?**

Oui : *[préciser ci-dessous et détailler dans les graphiques de l'encadré]*

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

*[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]*

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.

<sup>2</sup> 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.

[Inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 qui

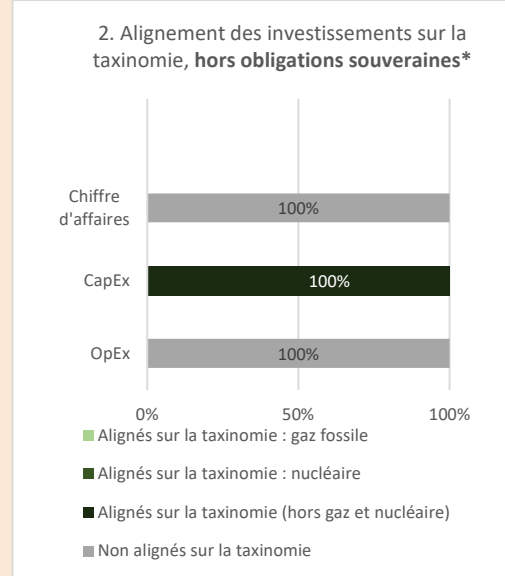
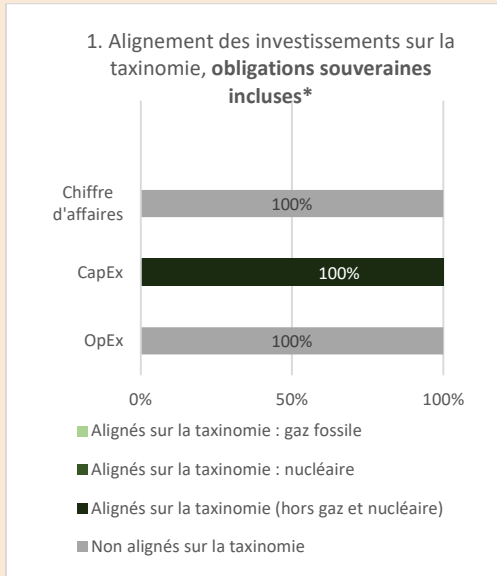
[Inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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.

[Inclure des informations sur le gaz fossile et l'énergie nucléaire alignés sur la taxinomie et le texte explicatif dans la marge de gauche à la page précédente uniquement si le produit financier a investi dans des activités économiques alignées sur la taxinomie dans les secteurs du gaz fossile et/ou de l'énergie nucléaire au cours de la période de référence]



Ce graphique représente 100% des investissements.

\* 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 ?** [inclure une ventilation des proportions d'investissements au cours de la période de référence]

Non applicable.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?** [inclure lorsqu'au moins un précédent rapport périodique a été fourni]

Non applicable.



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

la section uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 lorsque le produit financier comportait des investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui n'étaient pas des activités économiques durables sur le plan environnemental et expliquer pourquoi le produit financier comportait des investissements dans des activités économiques qui n'étaient pas alignées sur la taxinomie de l'UE]



Non applicable.



**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?** *[inclure uniquement lorsque le produit financier comprenait des investissements durables ayant un objectif 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 ?**

Ces investissements correspondent 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.



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

*[énumérer les mesures prises au cours de la période couverte par le rapport périodique afin de respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier, y compris l'engagement des actionnaires visé à l'article 3 octies de la directive 2007/36/CE ainsi que tout autre engagement relatif aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]*

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%).



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?** *[inclure la section uniquement pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088 et indiquer l'endroit où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice désigné]*

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.

#### ANNEXE I

#### Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité

Aux fins de la présente annexe, on entend par :

« Sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles » : les sociétés qui tirent des revenus de la prospection, de l'exploitation minière, de l'extraction, de la production, de la transformation, du stockage, du raffinage ou de la distribution, y compris le transport, l'entreposage et le commerce, de combustibles fossiles au sens de l'article 2, point 62), du règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil (3) ;

Les définitions suivantes s'appliquent aux fins de ces formules :

1) La « valeur actuelle de l'investissement » désigne la valeur en euros de l'investissement réalisé par l'acteur des marchés financiers dans la société ;

2) « Valeur d'entreprise » désigne la somme, en fin d'exercice, de la capitalisation boursière des actions ordinaires, de la capitalisation boursière des actions privilégiées et de la valeur comptable du total de la dette et des participations ne donnant pas le contrôle, sans déduction de la trésorerie ou des équivalents de trésorerie ;

3) La « valeur actuelle de tous les investissements » désigne la valeur en euros de tous les investissements effectués par l'acteur des marchés financiers ;

4) Les termes « bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB) », « demande d'énergie primaire (PED) » et « certificat de performance énergétique (EPC) » sont à entendre au sens de l'article 2, paragraphes 2, 5 et 12, de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil (16).

5) Les « actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique » sont calculés selon la formule suivante :

*[Insérer la note pour les produits financiers pour lesquels un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]*

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

*(( valeur des actifs immobiliers construits avant le 31/12/2020 avec un EPC inférieur ou égal à C) +  
(valeur des actifs immobiliers construits après le 31/12/2020 avec un PED inférieur à NZEB selon la directive 2010/31/UE) )*  
valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB

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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023.

*[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 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%		
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%		

## 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 [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu			
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers				
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers				
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers				
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu			
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu			
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids	Non retenu			

		total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes				
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	87,6%	87,63%	La variation du taux est due à l'évolution de la valeur des actifs immobiliers en 2023.	



## 13. RAPPORT LOI ENERGIE ET CLIMAT

### ANNEXE F

*Structure des informations de durabilité du rapport annuel conformément au V de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier applicable aux organismes ayant plus de 500 millions d'euros de Total de bilan assujettis à la fois aux dispositions de l'article 29 de la loi relative à L'énergie et au climat et aux dispositions de l'Article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen 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 1000m<sup>2</sup> 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 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; 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 1000m<sup>2</sup>, soit plus de 50% des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

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

#### 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 réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc.
- Des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc.
- Des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc.

- De demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

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

Pour l'OPCI FRANCEUROPE IMMO 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 inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

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

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

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

Les budgets ESG tels que définis au 31.12.2023 comprennent :

- Les plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labélisation ISR du fonds : 347 470€
- Les plans d'action énergétiques permettant d'assurer la conformité au Décret Tertiaire : 3 122 842€ dont 2 644 660€ à la charge du bailleur.

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.



## 14. 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 2023 ressort à -7 998 407,86 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 5 412 653,74 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2023, soit :

- 3 187 095,64 euros pour les parts P ;
- 2 225 098,99 euros pour les parts I ;
- 459,11 euros pour les parts B

et un résultat sur cessions d'actifs de -13 411 061,60 euros soit :

- -9 792 642,29 euros pour les parts P ;
- -3 617 028,86 euros pour les parts I ;
- -1 390,45 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 1,06 euros pour les parts P et B et de 2,02 euros pour la part I) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit -12 203 113,34 euros.

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

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : 65,51 €
- Aux comptes de report des plus-values nettes : -12 203 178,85 €

#### 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 2023.

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - ACTIF**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>283 309 477</b>	<b>327 512 603</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	47 537 637	47 537 637
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>83 478 855</b>	<b>100 140 037</b>
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		
<b>Créances locataires</b>	<b>162 551</b>	<b>248 747</b>
<b>Autres créances</b>	<b>1 509 480</b>	<b>1 409 445</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>10 684 308</b>	<b>16 973 226</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>379 144 671</b>	<b>446 284 058</b>

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

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

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

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - PASSIF**

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

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

**COMPTES DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
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
<b>Total I</b>	<b>13 402 017</b>	<b>14 806 636</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
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		
<b>Total II</b>	<b>2 213 436</b>	<b>1 403 563</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>11 188 581</b>	<b>13 403 073</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	507 166	506 131
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>	<b>507 166</b>	<b>506 131</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	4 833	- 25 148
<b>Total IV</b>	<b>4 833</b>	<b>- 25 148</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>502 333</b>	<b>531 280</b>
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	5 727 242	6 838 919
Autres charges (VII)	1	209 938
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>5 963 671</b>	<b>6 885 496</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
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
<b>Total VIII</b>	<b>1 522 089</b>	<b>4 924 330</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
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
<b>Total IX</b>	<b>15 206 758</b>	<b>3 634 693</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>- 13 684 669</b>	<b>1 289 637</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>- 7 720 998</b>	<b>8 175 132</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>- 277 410</b>	<b>- 1 744 554</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>- 7 998 408</b>	<b>6 430 578</b>

## 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
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>441 054 370,65</b>	<b>562 531 749,16</b>
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	+	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
Différence d'estimation exercice N :		<u>- 92 175 826,19</u>	
Différence d'estimation exercice N-1:		<u>- 81 452 034,90</u>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	6 926 611,72	-16 445 284,24
Différence d'estimation exercice N :		<u>- 1 610 006,87</u>	
Différence d'estimation exercice N-1:		<u>- 8 536 618,59</u>	
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	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 <sup>1</sup>	-		1 599 918,55
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-		
Autres éléments <sup>2</sup>	+ / -		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>374 703 912,61</b>	<b>441 054 370,65</b>

(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						
<b>Total</b>	<b>110 810 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 11 970 000</b>	<b>98 840 000</b>	
<b>Total frais inclus</b>				<b>-</b>		<b>-</b>

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

Secteur d'activité	31/12/2023	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		
<b>Total</b>	<b>98 840 000</b>	<b>110 810 000</b>

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

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2022	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%
<b>Total patrimoine</b>			<b>111 464 979</b>	<b>98 840 000</b>	<b>-11,33%</b>

**LEGENDE**

C = Commerce

B = Bureau

H = Hôtel

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

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

	Exercice 31/12/2022	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	
<b>Total</b>	<b>103 734 169,62</b>	<b>- 2 026 458,50</b>		<b>- 16 130 032,28</b>	<b>85 577 678,84</b>	
<b>Total frais inclus</b>					<b>85 577 678,84</b>	

**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%
<b>Total</b>		<b>35 039 084,06</b>		<b>9,35%</b>

**Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché 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%
<b>Total</b>		<b>99 793 932,06</b>	<b>EUR</b>	<b>26,63%</b>

## 5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
▪ 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
<b>Total</b>	<b>162 551,22</b>	<b>248 747,34</b>

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
<b>Autres créances</b>		
▪ 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
<b>Total</b>	<b>1 509 479,57</b>	<b>1 409 445,05</b>

## 7 - CAPITAUX PROPRES

Parts P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	2 109,70	197 746,35	5 674,44
▪ Rachats réalisés	10 897,68	1 014 560,15	
<b>Montants nets</b>	<b>-8 787,98</b>	<b>-816 813,80</b>	<b>5 674,44</b>

Parts I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	0	0	0
▪ Rachats réalisés	527 348,69	49 680 984,90	
<b>Montants nets</b>	<b>-527 348,69</b>	<b>-49 680 984,90</b>	<b>0</b>



**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
<b>Montants nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>374 703 912,61</b>	<b>441 054 370,65</b>

## 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
<b>I- Situation financière en fin d'exercice</b>																	
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
<b>II- Résultat global des opérations effectives</b>																	
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
<b>III- Résultat des opérations réduits à une seule action</b>																	
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		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>		
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>876 295,92</b>	<b>573 414,11</b>
▪ 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		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>3 564 462,03</b>	<b>4 656 273,17</b>

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	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
<b>Total</b>	<b>7 230 258,94</b>	<b>7 075 178,91</b>

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		
<b>Total</b>	<b>4 800 987,84</b>	<b>6 511 504,93</b>

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
<b>Total</b>	<b>2 213 436,11</b>	<b>1 403 563,08</b>

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
<b>Total</b>	<b>507 166,43</b>	<b>439 983,34</b>

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
<b>Total</b>	<b>4 833,18</b>	<b>41 116,22</b>

### Autres produits et autres charges

Autres produits	31/12/2023	31/12/2022
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### 13 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

#### a) Les frais de fonctionnement

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,90% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV pour la part P, 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	
<b>Total</b>	<b>5 727 241,62</b>	<b>7 048 852,66</b>

#### 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"> <li>▪ Terrains nus</li> <li>▪ Terrains et constructions</li> <li>▪ Constructions sur sol d'autrui</li> <li>▪ Autres droits réels</li> <li>▪ Immeubles en cours de construction</li> <li>▪ Autres</li> </ul>				1 775 463,06
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	1 775 463,06
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°</li> <li>▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°</li> <li>▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°</li> <li>▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents</li> <li>▪ Autres actifs immobiliers</li> </ul>	673 977,44		673 977,44	
	343 600,44	14 804 237,85	-14 460 637,41	1 641 748,86
				20 156,28
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>1 017 577,88</b>	<b>14 804 237,85</b>	<b>-13 786 659,97</b>	<b>-113 557,92</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>1 017 577,88</b>	<b>14 804 237,85</b>	<b>-13 786 659,97</b>	<b>-113 557,92</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>504 511,55</b>	<b>402 520,07</b>	<b>101 991,48</b>	<b>1 403 194,48</b>
<b>Total</b>	<b>1 522 089,43</b>	<b>15 206 757,92</b>	<b>-13 684 668,49</b>	<b>1 289 636,56</b>

## 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
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-6 605 546,65</b>	<b>2 550 679,08</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	804 995,24	331 935,50
Régularisation sur les comptes de reports	-2 172,71	4 119,79
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>802 822,53</b>	<b>336 055,29</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>-5 802 724,12</b>	<b>2 886 734,37</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	3 187 095,64	2 081 739,13
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-8 989 819,76	804 995,24
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-5 802 724,12</b>	<b>2 886 734,37</b>

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

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 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
<b>Total acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

## 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
<b>Total acomptes</b>	<b>3 187 095,64</b>				<b>3 187 095,64</b>	<b>1,06</b>

**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
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-1 391 929,87</b>	<b>2 623 662,96</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	596 599,75	508 151,71
Régularisation sur les comptes de reports	-191 539,53	-167 545,91
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>405 060,22</b>	<b>340 605,80</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>-986 869,65</b>	<b>2 964 268,76</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	2 225 098,99	2 367 669,01
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-3 211 968,64	596 599,75
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-986 869,65</b>	<b>2 964 268,76</b>

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

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 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
<b>Total acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

#### 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
<b>Total acomptes</b>	<b>2 225 098,99</b>				<b>2 225 098,99</b>	<b>2,02</b>

**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
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-931,34</b>	<b>173,51</b>
Report des résultats nets	66,08	
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	-0,57	
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>65,51</b>	<b>0</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>-865,83</b>	<b>173,51</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	459,11	107,43
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	65,51	66,08
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-1 390,45	
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-865,83</b>	<b>173,51</b>

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

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 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
<b>Total acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

#### 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
<b>Total acomptes</b>	<b>459,11</b>				<b>459,11</b>	<b>1,06</b>

## 15. 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 2023

## 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 2023

---

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### 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.

Paris-La Défense, le 29 avril 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

*Virginie Gaitte*

Virginie GAITTE

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - ACTIF**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>283 309 477</b>	<b>327 512 603</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	47 537 637	47 537 637
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>83 478 855</b>	<b>100 140 037</b>
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		
<b>Créances locataires</b>	<b>162 551</b>	<b>248 747</b>
<b>Autres créances</b>	<b>1 509 480</b>	<b>1 409 445</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>10 684 308</b>	<b>16 973 226</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>379 144 671</b>	<b>446 284 058</b>

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

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

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

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS - PASSIF**

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

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

**COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023 EN EUROS**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
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
<b>Total I</b>	<b>13 402 017</b>	<b>14 806 636</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
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		
<b>Total II</b>	<b>2 213 436</b>	<b>1 403 563</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>11 188 581</b>	<b>13 403 073</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	507 166	506 131
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>	<b>507 166</b>	<b>506 131</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	4 833	- 25 148
<b>Total IV</b>	<b>4 833</b>	<b>- 25 148</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>502 333</b>	<b>531 280</b>
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	5 727 242	6 838 919
Autres charges (VII)	1	209 938
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>5 963 671</b>	<b>6 885 496</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
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
<b>Total VIII</b>	<b>1 522 089</b>	<b>4 924 330</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
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
<b>Total IX</b>	<b>15 206 758</b>	<b>3 634 693</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>- 13 684 669</b>	<b>1 289 637</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>- 7 720 998</b>	<b>8 175 132</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>- 277 410</b>	<b>- 1 744 554</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>- 7 998 408</b>	<b>6 430 578</b>

## 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
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>441 054 370,65</b>	<b>562 531 749,16</b>
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	+	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>		<b>- 92 175 826,19</b>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<b>- 81 452 034,90</b>	
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>		<b>- 1 610 006,87</b>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<b>- 8 536 618,59</b>	
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	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 <sup>1</sup>	-		1 599 918,55
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-		
Autres éléments <sup>2</sup>	+ / -		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>374 703 912,61</b>	<b>441 054 370,65</b>

(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						
<b>Total</b>	<b>110 810 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 11 970 000</b>	<b>98 840 000</b>	
<b>Total frais inclus</b>				<b>-</b>		<b>-</b>

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

Secteur d'activité	31/12/2023	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		
<b>Total</b>	<b>98 840 000</b>	<b>110 810 000</b>

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

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2022	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%
<b>Total patrimoine</b>			<b>111 464 979</b>	<b>98 840 000</b>	<b>-11,33%</b>

**LEGENDE**

C = Commerce

B = Bureau

H = Hôtel

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

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

	Exercice 31/12/2022	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	
<b>Total</b>	<b>103 734 169,62</b>	<b>- 2 026 458,50</b>		<b>- 16 130 032,28</b>	<b>85 577 678,84</b>	
<b>Total frais inclus</b>					<b>85 577 678,84</b>	

**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%
<b>Total</b>		<b>35 039 084,06</b>		<b>9,35%</b>

**Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché 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%
<b>Total</b>		<b>99 793 932,06</b>	<b>EUR</b>	<b>26,63%</b>

## 5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
▪ 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
<b>Total</b>	<b>162 551,22</b>	<b>248 747,34</b>

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
<b>Autres créances</b>		
▪ 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
<b>Total</b>	<b>1 509 479,57</b>	<b>1 409 445,05</b>

## 7 - CAPITAUX PROPRES

Parts P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	2 109,70	197 746,35	5 674,44
▪ Rachats réalisés	10 897,68	1 014 560,15	
<b>Montants nets</b>	<b>-8 787,98</b>	<b>-816 813,80</b>	<b>5 674,44</b>

Parts I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	0	0	0
▪ Rachats réalisés	527 348,69	49 680 984,90	
<b>Montants nets</b>	<b>-527 348,69</b>	<b>-49 680 984,90</b>	<b>0</b>



**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
<b>Montants nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>374 703 912,61</b>	<b>441 054 370,65</b>

## 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
<b>I- Situation financière en fin d'exercice</b>																	
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
<b>II- Résultat global des opérations effectives</b>																	
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
<b>III- Résultat des opérations réduits à une seule action</b>																	
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		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>		
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>876 295,92</b>	<b>573 414,11</b>
▪ 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		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>3 564 462,03</b>	<b>4 656 273,17</b>

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

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
<b>Total</b>	<b>7 230 258,94</b>	<b>7 075 178,91</b>

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		
<b>Total</b>	<b>4 800 987,84</b>	<b>6 511 504,93</b>

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
<b>Total</b>	<b>2 213 436,11</b>	<b>1 403 563,08</b>

	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
<b>Total</b>	<b>507 166,43</b>	<b>439 983,34</b>

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
<b>Total</b>	<b>4 833,18</b>	<b>41 116,22</b>

### Autres produits et autres charges

Autres produits	31/12/2023	31/12/2022
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### 13 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

#### a) Les frais de fonctionnement

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,90% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV pour la part P, 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	
<b>Total</b>	<b>5 727 241,62</b>	<b>7 048 852,66</b>

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

## 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
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-6 605 546,65</b>	<b>2 550 679,08</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	804 995,24	331 935,50
Régularisation sur les comptes de reports	-2 172,71	4 119,79
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>802 822,53</b>	<b>336 055,29</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>-5 802 724,12</b>	<b>2 886 734,37</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	3 187 095,64	2 081 739,13
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-8 989 819,76	804 995,24
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-5 802 724,12</b>	<b>2 886 734,37</b>

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

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 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
<b>Total acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

## 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
<b>Total acomptes</b>	<b>3 187 095,64</b>				<b>3 187 095,64</b>	<b>1,06</b>

**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
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-1 391 929,87</b>	<b>2 623 662,96</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	596 599,75	508 151,71
Régularisation sur les comptes de reports	-191 539,53	-167 545,91
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>405 060,22</b>	<b>340 605,80</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>-986 869,65</b>	<b>2 964 268,76</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	2 225 098,99	2 367 669,01
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-3 211 968,64	596 599,75
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-986 869,65</b>	<b>2 964 268,76</b>

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

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 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
<b>Total acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

#### 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
<b>Total acomptes</b>	<b>2 225 098,99</b>				<b>2 225 098,99</b>	<b>2,02</b>

**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
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-931,34</b>	<b>173,51</b>
Report des résultats nets	66,08	
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	-0,57	
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>65,51</b>	<b>0</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>-865,83</b>	<b>173,51</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	459,11	107,43
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	65,51	66,08
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-1 390,45	
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-865,83</b>	<b>173,51</b>

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

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 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
<b>Total acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

#### 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
<b>Total acomptes</b>	<b>459,11</b>				<b>459,11</b>	<b>1,06</b>

## 16. 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 2023

## 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 2023

---

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

---

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

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

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

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

À Paris-La Défense, le 29 avril 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

*Virginie Gaitte*

Virginie GAITTE

## 17. PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 MAI 2024

### 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 -7 998 407,86 €, 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 la perte de l'exercice, d'un montant de (7 998 407,86) € de la manière suivante :

	Total	PART D1 - P		PART D2 - I		PART D3 - B	
		3 007 974,896	Unitaire	1 104 209,856	Unitaire	432,000	Unitaire
Résultat net de l'exercice	5 963 671,11	3 193 834,02	1,06	2 769 377,98	2,51	459,11	0,00
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	-551 017,37	-6 738,38	0,00	-544 278,99	-0,49	0,00	0,00
Résultat sur cessions d'actifs	-13 684 668,49	-9 810 463,07	-3,26	-3 872 814,97	-3,51	-1 390,45	0,00
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	273 606,89	17 820,78	0,01	255 786,11	0,23	0,00	0,00
Résultat de la période	-7 998 407,86	-6 605 546,65	-2,19	-1 391 929,87	-1,26	-931,34	-2,15
Report résultat net N-1	66,08					66,08	
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	-0,57					-0,57	
Report des plus-values nettes N-1	1 401 594,99	804 995,24		596 599,75			
Compte de régularisation sur report des plus-values nettes N-1	-193 712,24	-2 172,71		-191 539,53			
Report à nouveau	1 207 948,26	802 822,53	0,27	405 060,22	0,37	65,51	0,15
Total des sommes à affecter	-6 790 459,60	-5 802 724,12	-1,93	-986 869,65	-0,89	-865,83	-2,00
Acomptes versés sur l'exercice	0,00		0,00		0,00		0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	0,00						
Montant distribuable	-6 790 459,60	-5 802 724,12	-1,93	-986 869,65	-0,89	-865,83	-2,00
Acompte dividende versé en janvier 2024	5 412 653,74	3 187 095,64	1,06	2 225 098,99	2,02	459,11	1,06
Total des acomptes versés	5 412 653,74	3 187 095,64	1,06	2 225 098,99	2,02	459,11	1,06
Report à nouveau résultat courant	-12 203 113,34	-8 989 819,76	-2,99	-3 211 968,64	-2,91	-1 324,94	-3,07
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	65,51	0,00		0,00		65,51	
Dont compte de report des plus-values nettes	-12 203 178,85	-8 989 819,76		-3 211 968,64		-1 390,45	

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

Le montant des dividendes<sup>3</sup> versés au titre de l'exercice 2023 s'élève à 3 187 095,64€ pour les actions P, à 2 225 098,99€ pour les actions I et à 459,11€ pour les actions B.

<sup>3</sup> Calcul fait sur la base de 3 007 974,896 Actions P, 1 104 209,856 Actions I et 432 actions B en circulation au 31 décembre 2023



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 RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que les comptes report à nouveau au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à -8 989 819,76 € pour la part P et -3 211 968,64 € pour la part I, dont la totalité est affectée en compte de report des plus-values nettes suite à l'affectation décidée dans le cadre de la résolution précédente, et décide d'incorporer au capital les sommes de -8 989 819,76 € pour la part P et de -3 211 968,64 € pour la part I.

De même, l'Assemblée Générale prend acte que le compte report à nouveau au titre de l'exercice 2023 des actions B s'élève à -1 324,94 dont (i) 65,51 € affecté en compte de report des résultats nets antérieurs et (ii) - 1 390,45 € affecté en compte de report des plus-values nettes suite à l'affectation décidée dans le cadre de la résolution précédente, et décide d'incorporer au capital la somme de -1 390,45€.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de supprimer l'obligation de nomination des évaluateurs immobiliers par le Conseil d'administration.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de supprimer l'avant dernier paragraphe de l'article 20 des statuts comme suit :

« Article 20 - Pouvoirs du Conseil d'administration

(...)

~~Le conseil d'administration nomme le Commissaire aux comptes, le Dépositaire et les évaluateurs immobilier.~~

*Un administrateur ne peut représenter, comme mandataire, qu'un seul de ses collègues. »*

# 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](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

