

# OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 MAI 2023

## RAPPORT ANNUEL

Exercice 2022



## 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 DU 10 MAI 2023

1. PREAMBULE.....	3
2. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	4
3. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2022.....	4
4. POINT MARCHE IMMOBILIER .....	5
5. POINT MARCHE FINANCIER.....	18
6. PERFORMANCES DE L'OPCI.....	20
7. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT .....	22
8. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI .....	24
9. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI .....	26
10. GESTION DES ACTIFS .....	28
11. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION .....	34
12. INFORMATIONS REQUISES PAR LES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'ESG.....	40
13. ADMINISTRATION DE LE SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX .....	60
14. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES .....	64
15. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....	90
16. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	91
17. PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS .....	92

# PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire conformément aux dispositions légales et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels, la ratification du transfert de siège social ainsi que le renouvellement de deux administrateurs et la nomination de la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST en qualité d'administrateur.

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

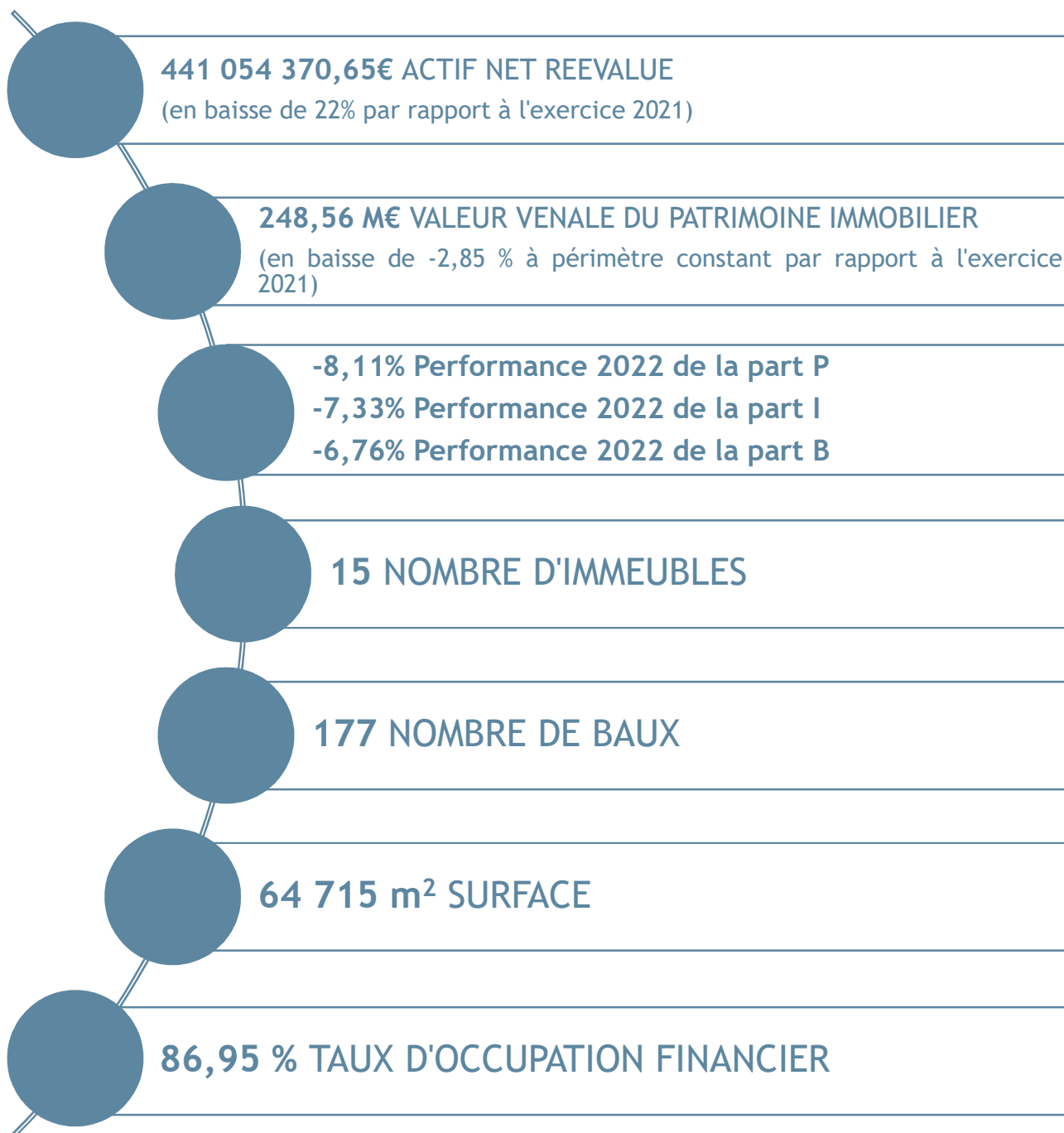
1. Lecture du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux administrateurs ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
5. Quitus à la Société de Gestion ;
6. Ratification du transfert de siège social ;
7. Renouvellement du mandat de M. Philippe KOTT en qualité d'administrateur ;
8. Renouvellement du mandat de NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL en qualité d'administrateur ;
9. Nomination de la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST en qualité d'administrateur ;
10. Pouvoirs pour formalités.

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

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

# RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## 1 CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2022



## 2 POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis.

Cependant, le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisse de prix et de hausse des taux de rendement ont grippé la dynamique du marché à partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2022. Le 3<sup>ème</sup> trimestre s'est maintenu à un bon niveau, grâce à la concrétisation d'opérations initiées en début d'année, mais le 4<sup>ème</sup> trimestre est marqué par une baisse significative des montants investis, résultat de l'attentisme des investisseurs. Dans ce contexte, les anticipations pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023 sont orientées à la baisse.

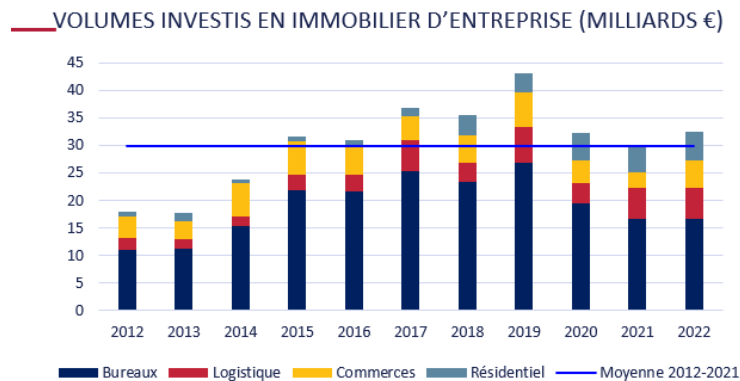
Le nombre de transactions au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 étant limité, l'amplitude de la hausse des taux prime reste encore à appréhender. Cependant, dans Paris QCA, 2 transactions ont été signées à 3,25% et 3,40%, quand, dans les pôles tertiaires parisiens, le taux prime atteindrait 4,40%.

La logistique reste attractive, le second marché derrière les bureaux avec des montants investis dépassant les 5,7 Mds€ (17,6% de l'investissement), un montant quasiment équivalent à 2021. 12 opérations de plus de 100 M€ ont été finalisées en 2022 (12 également en 2021), pour un total de 2 Mds€ (près de 3 Mds€ en 2021).

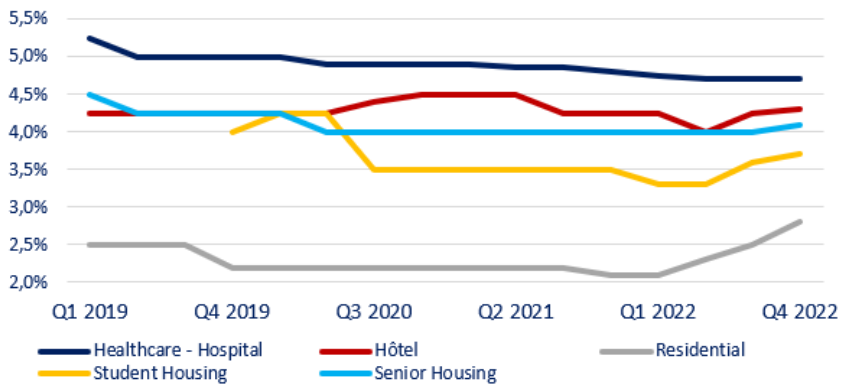
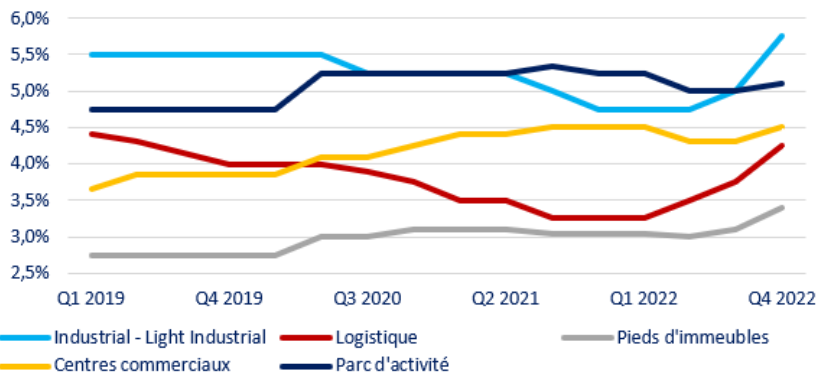
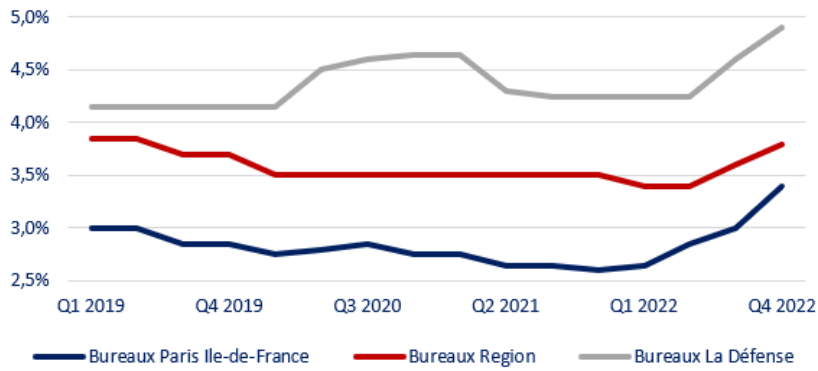
Les taux prime en logistique sont en hausse et s'établissent, selon les spécialistes du secteur entre 4 et 4,25%.

Les montants investis en commerce ont augmenté de 76% par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15% des montants investis en 2022, un volume soutenu par 12 transactions de plus de 100 M€, qui comprennent notamment le 150 Champs Elysées (part commerce : 487,5 M€ ) et les 45% de Carré Sénart acquis par Cardif et Sogecap en début d'année (450 M€).

Le dynamisme de l'investissement en régions se confirme, avec un total de près de 7,3 Mds€ investis (+7%), soit 31% des volumes investis en 2022.

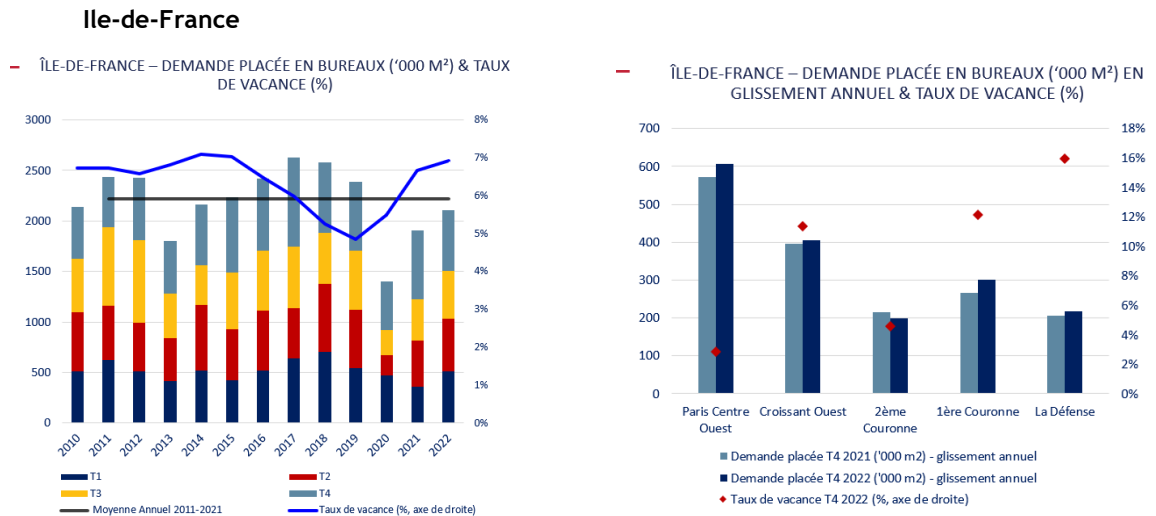


## TAUX DE RENDEMENTS EN FRANCE



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

## MARCHÉ DES BUREAUX



Après 2 années où la demande placée en Ile-de-France a plafonné en dessous des 2 millions de m<sup>2</sup>, reflétant la baisse de la recherche en surfaces de bureaux pendant la crise sanitaire, l'année 2022 termine avec une activité tertiaire à 2,1 millions de m<sup>2</sup>.

L'impact du télétravail (densification des surfaces, recherche d'optimisation dans des locaux adaptés aux modes hybrides) a favorisé la concentration de l'activité tertiaire sur les pôles établis dans Paris intra-muros et la Défense, notamment.

Paris intra-muros bénéficie particulièrement du dynamisme de certains secteurs d'activité en forte demande comme les secteurs de la banque/finance, du juridique/conseil, du luxe, du coworking, qui recherchent typiquement des localisations centrales et bien connectées.

Les disponibilités neuves ou de bonne qualité à des loyers économiques attractifs soutiennent aussi la demande sur la Défense.

De l'autre côté, le Croissant Ouest et les périphéries restent affectés par l'attentisme des utilisateurs vis-à-vis de la conjoncture économique.

La dégradation des perspectives économiques devrait ainsi ralentir l'activité de demande placée en bureaux en Ile-de-France en 2023 avec une décélération déjà constatée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, notamment sur le créneau des surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

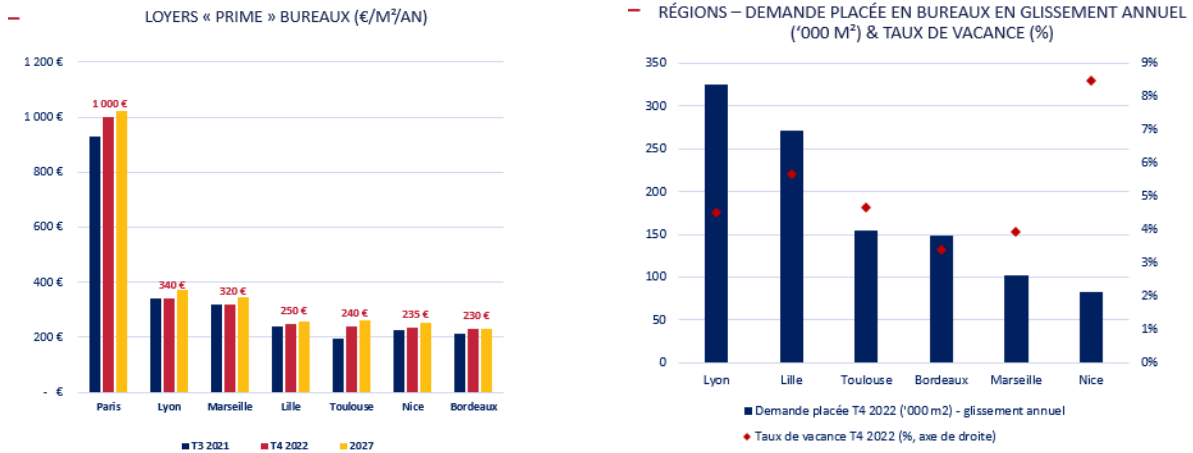
L'offre de bureaux disponibles continue d'augmenter en région parisienne avec 4,3 millions de m<sup>2</sup> disponibles et un taux de vacance moyen à 7,2%, avec en particulier des livraisons neuves / restructurées sur la Défense et la 1<sup>ère</sup> couronne nord.

Les disparités varient entre les marchés très tendus de Paris Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur la Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne.

Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. Par contre le différentiel de loyers entre Paris et le reste de l'Ile-de-France s'amplifie du fait de la stabilisation des valeurs, notamment dans les zones à vacance élevée.

La dichotomie est similaire sur les loyers économiques avec des mesures d'accompagnement en baisse dans Paris (moins de 17% du loyer facial) tandis qu'elles atteignent 30% sur les marchés sur-offreurs. En moyenne en Ile-de-France, les mesures d'accompagnement atteignent 24,6%.

## Régions



En moyenne les valeurs locatives prime en France ont progressé de +7% sur 1 an. Lyon et Marseille restent stables à 340 €/m<sup>2</sup>/an et 320 €/m<sup>2</sup>/an respectivement. En revanche Toulouse bénéficie de la plus forte croissance sur 1 an (+23%) en passant de 195 €/m<sup>2</sup>/an à 240 €/m<sup>2</sup>/an.

Sur un an, la demande placée évolue de +26% en régions. Nice cumule 82 700 m<sup>2</sup> commercialisés en 2022, en fort rebond par rapport à 2021 (44 500 m<sup>2</sup> soit une hausse de 86%).

Il en va de même pour Toulouse qui totalise 155 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2022 (contre 2021 ou le cumul sur 12 mois atteignait 107 700 m<sup>2</sup> soit une hausse de 44%).

Lille reste stable en passant de 270 700 m<sup>2</sup> en 2022 contre 274 000 m<sup>2</sup> en 2021.

Bordeaux enregistre une hausse de +17% pour atteindre 148 900 m<sup>2</sup> en 2022.

En moyenne en région le taux de vacance s'est compressé de 13 pbd au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent. Sur 1 an la vacance recule de 77 pbd en régions.

Bordeaux et Nice sont les villes dont la compression est la plus forte avec -202 pbd et -198 pbd respectivement sur 1an. Le taux de vacance de Nice évolue très fortement sur le dernier trimestre (-160 pbd à 8,46%).

Marseille voit son taux de vacance évoluer à la hausse (+145 pbd à 3,93%).

Sur un an, les taux de rendement prime sont en hausse à Bordeaux (4,50%), Lyon (3,90%), Marseille (4,40%) et Nice (4,25%). A Paris, le taux prime atteint 3,40% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (+80 pbd sur un an) alors qu'il reste encore stable à Lille et Toulouse (4,15 % et 4,50 % respectivement).

*Sources: CBRE, AEW Research & Strategy*

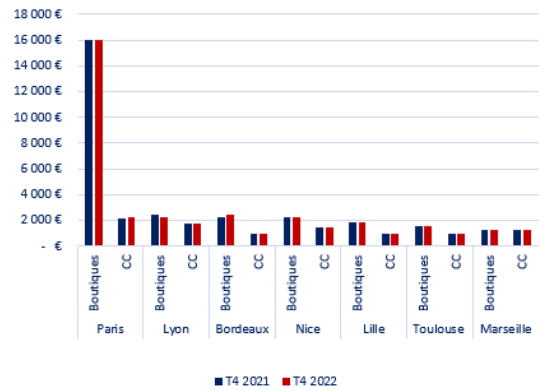


## MARCHÉ DES COMMERCES

— CROISSANCE ANNUELLE DES VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL, EN VOLUME ET INFLATION ANNUELLE (%)



— VALEURS LOCATIVES PRIME (EN €/M<sup>2</sup>/AN)



Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022, à 3,1%.

Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

L'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de 2,2% de variation annuelle à 5,3% en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant 1 an du plafonnement de l'indice.

L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2% dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

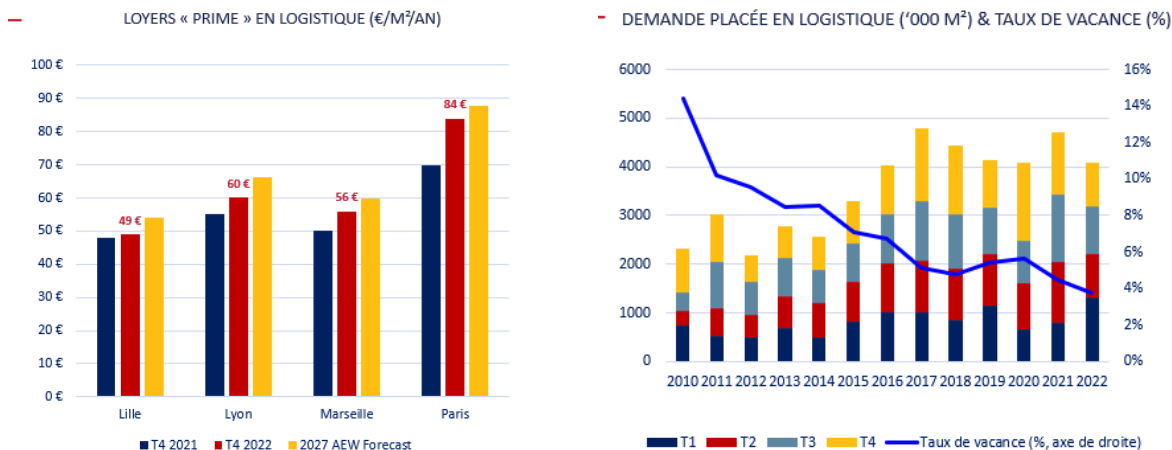
Les loyers prime des commerces de pied d'immeuble s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils sont restés stables sur un an au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 sur les principaux marchés français : à Lille (1 900 €/m<sup>2</sup>/an), à Nice (2 250 €/m<sup>2</sup>/an) et à Marseille (1 300 €/m<sup>2</sup>/an) et à Paris (16 000 €/m<sup>2</sup>/an). Seule Lyon constate une correction du loyer prime (2 500€/m<sup>2</sup>/an au T4 2021 contre 2 300 €/m<sup>2</sup>/an au T4 2022)

Sur un an les loyer prime des centres commerciaux restent stables en régions (respectivement 1 800 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 500 €/m<sup>2</sup>/an à Nice, 1 300 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille et 1 000 €/m<sup>2</sup>/an à Lille) par rapport au T4 2021. En région parisienne, le loyer prime passe de 2 200 €/m<sup>2</sup>/an à 2 300 €/m<sup>2</sup>/an, soit une hausse de 5%. En moyenne au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeuble se sont décompressés de 50pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60pdb, à 3,85%, 4,60% et 3,85%). A Paris le taux prime atteint 3,40%.

La décompression moyenne a été plus modérée sur un an en centres commerciaux, seulement +24pdb. On relève une décompression de 30pdb sur l'ensemble des marchés en région (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90%. Le taux prime en centres commerciaux reste stable à 4,50% en région parisienne au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

*Sources: CBRE, AEW Research & Strategy*

## MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



La demande placée en logistique en France a atteint plus de 4 millions de m<sup>2</sup> en 2022. La dynamique au premier semestre a soutenu l'activité, mais la demande s'est nettement essoufflée au second semestre dans un contexte d'incertitudes grandissantes sur le plan économique. La faible vacance, qui témoigne d'une tension sur l'offre, a aussi modéré les volumes de surfaces transactées. La progression de la part des transactions sur du seconde main témoigne d'ailleurs du report, faute de disponibilités de locaux neufs.

La hausse des coûts de construction ralentit les livraisons de surfaces neuves et accentue d'autant plus la pénurie d'offre. Cette tendance devrait s'exacerber avec les restrictions en termes de coûts et conditions de financement et compte tenu également des volontés politiques de sobriété foncière. L'axe nord-sud, Lille, Paris, Lyon, Marseille continue de concentrer les 2/3 de la demande des utilisateurs.

Les valeurs locatives sont en tendance haussière, notamment en région parisienne et lyonnaise. Les loyers restent stable en région lilloise où l'offre est plus importante. Comme sur le marché des utilisateurs, le marché de l'investissement en logistique a nettement ralenti en fin d'année 2022.

Les taux de rendement prime ont augmenté de 50pb d'un trimestre à l'autre, entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. Ainsi, la décompression sur un an atteint 100 pb, passant de 3,3% en début d'année 2022 et terminant à 4,3% en fin d'année.

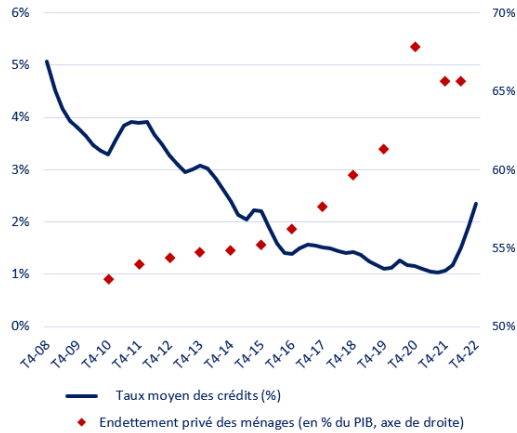
La décompression devrait se poursuivre, dans la lignée du réajustement opéré sur toutes les classes d'actifs immobiliers suite à la hausse des taux d'intérêts.

Les investisseurs devraient néanmoins continuer de s'intéresser à la logistique du fait de fondamentaux structurels solides en termes de croissance des loyers, tout en prenant en compte les nouveaux paramètres financiers.

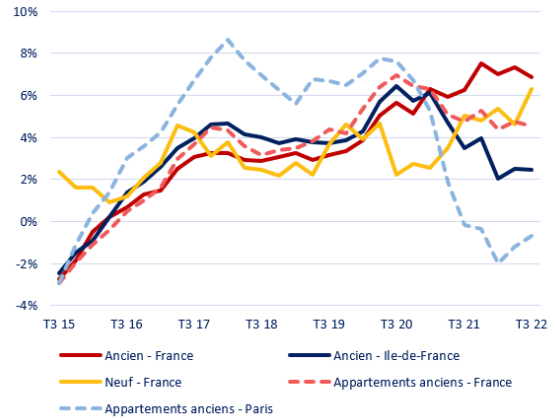
Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ RESIDENTIEL

FRANCE – TAUX D'INTÉRÊT MOYEN (%) & ENDETTEMENT PRIVÉ DES MÉNAGES



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE (%)



Nationalement, les prix de vente médian pour les logements anciens sont en augmentation. Seules les villes de Nancy et Caen voient le prix médian reculer en France métropolitaine, respectivement de -2,5% et -0,8%.

La hausse annuelle des prix de l'ancien se poursuit au T3 (+6,4%) après +7,5% sur un an au T3 2021. Une tendance au ralentissement se dessine depuis le début de l'année 2022. L'indice des logements neufs lui évolue de +6,5% sur un an au T3 2022.

Les nouveaux taux d'usure applicable à partir du 1er Janvier 2023 pour les prêts immobiliers ont été publiés par la banque de France fin décembre, ils ont été revus à la hausse par la Banque de France. Pour un prêt de moins de 10 ans le taux augmente de 38 pdb soit 3,41%. Pour un prêt entre 10 et 20 ans le taux augmente de 50 pdb soit 3,53%. Pour les crédits longs une augmentation de 52 pdb soit un taux à 3,57%. De même, les banques ont suivi et fortement remonté les taux pour les crédits immobiliers au T4, le taux moyen passant de 1,1% au T4 2021 à 2,3% au T4 2022.

Les tensions sur les marchés financiers persistent notamment du fait des augmentations successives des taux d'intérêts par la BCE depuis juillet 2022, la dernière augmentation en date est de 50pdb portant le taux à 2,5% en décembre 2022.

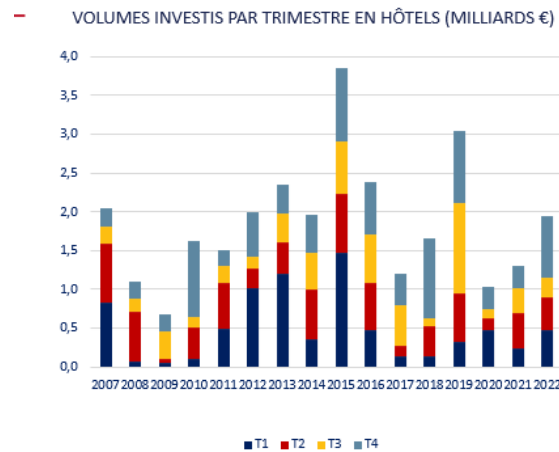
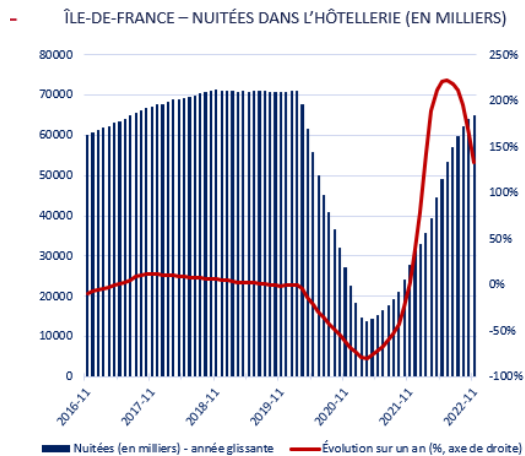
L'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 137,26 une hausse de 3,5% sur un an.

Le taux de rendement du résidentiel classique prime, à Paris, atteint 2,8%. En régions, Lyon affiche un taux à 3,50% également en hausse, comme dans les autres marchés de régions.

Si le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, une baisse des ventes en bloc dans le neuf commence à être constatée, en partie due aux hausses de coûts de financement et au rééquilibrage qui reste encore à s'opérer entre attente des vendeurs et corrections de prix du marché.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ DE L'HOTELLERIE



À la suite de la levée des restrictions sanitaires, la reprise d'activité en hôtellerie les prévisions de reprise d'activité semble plus rapide qu'attendue.

Depuis Juin 2022, près de 6 200 nuitées d'hôtels sont enregistrées en moyenne tous les mois en Île-de-France.

Ce rebond s'explique en partie par le retour de la clientèle d'affaires, mais aussi de façon plus progressive de la clientèle de loisir internationale, intensifiée par le phénomène de « revenge travel », c'est-à-dire l'effet de rattrapage après les confinements.

Paris et l'Île de France bénéficient davantage de la reprise de la fréquentation, ce qui a pour effet d'augmenter le nombre de nuitées à un niveau se rapprochant de la période pré-Covid.

Selon l'INSEE, si le nombre de touristes étrangers n'est pas encore revenu aux niveaux historiques, les dépenses ont par contre augmentées de 7% sur la base pré-Covid-19 de l'été 2019. La situation, est certes, fortement corrélée à la forte inflation qui persiste et touche aussi le secteur touristique. Une fois corrigées de l'inflation, les dépenses touristiques de l'été 2022 demeurent inférieures à celle de 2019.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, près de 800 M€ ont été investis en hôtellerie en France, soit plus de 3 fois le volume investi par rapport au trimestre précédent portant les volumes investis à 1,9 Md€ sur l'ensemble de l'année 2022, en hausse de 50% par rapport à 2021, sans toutefois atteindre le niveau de 2019 (-35%).

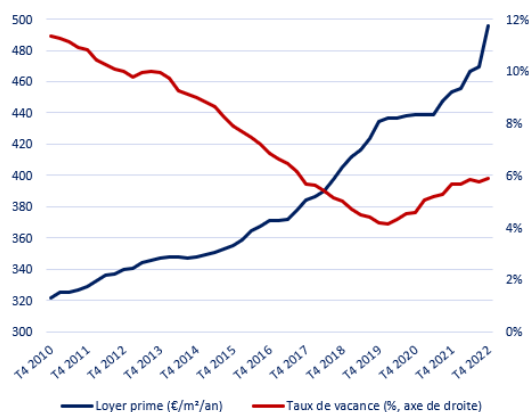
En France le prix moyen évolue de +14% dépassant l'inflation. En moyenne, le RevPAR quant à lui augmente de 7% par rapport à 2019 soit 70 €. A Paris il augmente de 15% par rapport à 2019 soit 155 €.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

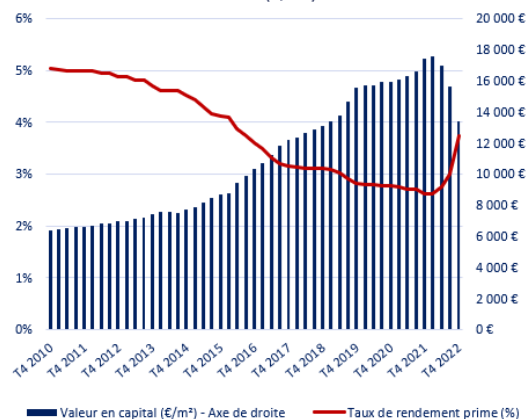
## ALLEMAGNE

### MARCHÉ DES BUREAUX

— LOYER PRIME EN BUREAU (€/M<sup>2</sup>/AN) ET TAUX DE VACANCE (%)



— TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAU (%) ET VALEUR EN CAPITAL (€/M<sup>2</sup>)



Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, la demande placée a atteint 545 000 m<sup>2</sup> dans les cinq principaux marchés d'Allemagne (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), en baisse de 25 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 et de 40 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021).

Ainsi, la demande placée totale en 2022 atteint 2,6 millions de m<sup>2</sup>, soit un niveau équivalent à l'année précédente (+0,3 %).

Berlin et Munich captent à eux deux près de 60 % de la demande placée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (164 500 m<sup>2</sup> et 152 300 m<sup>2</sup> respectivement), suivi de Frankfurt (15 % avec 84 000 m<sup>2</sup>) et Düsseldorf (13 % avec 73 200 m<sup>2</sup>).

La demande placée à Düsseldorf au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 est de 73 200 m<sup>2</sup>, en forte hausse (+83%) par rapport au trimestre précédent (40 000 m<sup>2</sup>) mais en recul sur un an (-24 %).

En moyenne, le taux de vacance est en hausse en Allemagne. Il s'établit à 5,9% à fin 2022 (+14 pdb sur le dernier trimestre et + 21 pdb par rapport à l'année dernière). Dans le détail, ce sont Berlin et Düsseldorf qui connaissent la plus forte hausse de la vacance sur un an (+93 pdb à Berlin pour atteindre 3,92% et + 71 pdb à Düsseldorf pour atteindre 9,76%).

À Frankfurt, on constate, a contrario, une forte diminution de la vacance (-42 pdb, à 8,77%), une tendance à la baisse qui se concrétise aussi à Munich et Hambourg (-12 pdb à 4,35% et -3 pdb à 2,6% respectivement).

Les loyers prime continuent leur hausse progressive, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 : ils atteignent 522 €/m<sup>2</sup>/an à Berlin (+6 % sur un an), 456 €/m<sup>2</sup>/an à Düsseldorf (+33%), 552 €/m<sup>2</sup>/an à Francfort (+1%), 408 €/m<sup>2</sup>/an à Hambourg (+5%) et 540 €/m<sup>2</sup>/an à Munich (+8%).

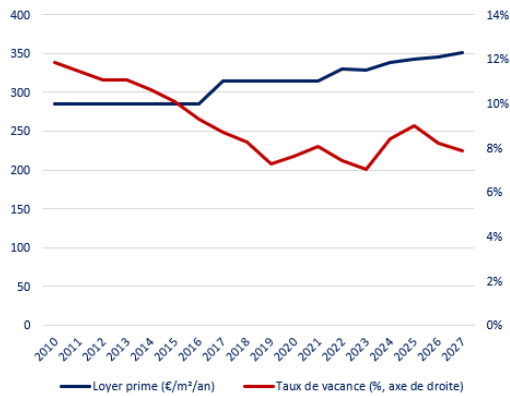
Le taux de rendement prime se décompresse sur les 5 principaux marchés, passant de 2,6% en moyenne à fin 2021 à 3,75% en moyenne à fin 2022.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

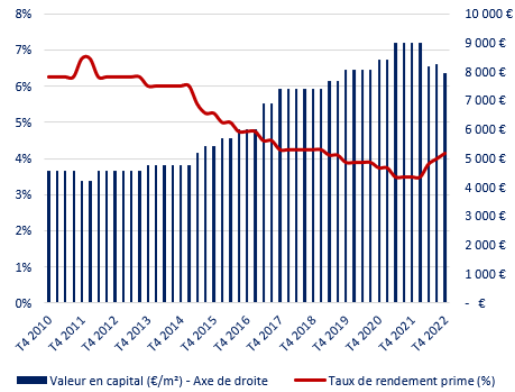
## BELGIQUE

### MARCHÉ DES BUREAUX

BRUXELLES - LOYER PRIME EN BUREAU (€/M<sup>2</sup>/AN) ET TAUX DE VACANCE (%)



BRUXELLES - TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAU (%) ET VALEUR EN CAPITAL (€/M<sup>2</sup>)



À Bruxelles, la demande placée en bureaux a atteint 61 000 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, en forte baisse par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 (186 000 m<sup>2</sup>, soit -67 %).

Ainsi, le cumul de la demande placée atteint 488 000 m<sup>2</sup> sur l'année 2022 (soit -37% par rapport à l'année précédente).

Le taux de vacance à Bruxelles passe de 8,1% à fin 2021 à 7,4% à fin 2022. La tendance sera de nouveau haussière du fait de nouvelles livraisons et libérations prévues.

Le loyer prime reste stable au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, une précédente hausse de 5% était intervenue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, à 330 €/m<sup>2</sup>/an. D'ici 2027, le loyer prime pourrait progresser jusqu'à 350 €/m<sup>2</sup>/an, du fait des nouvelles références d'offres.

En 2022, 5,7 Mds€ ont été investis en bureaux en Belgique, contre 2,2 Mds€ en 2021. Le marché de Bruxelles représente 73% des investissements de bureaux en Belgique.

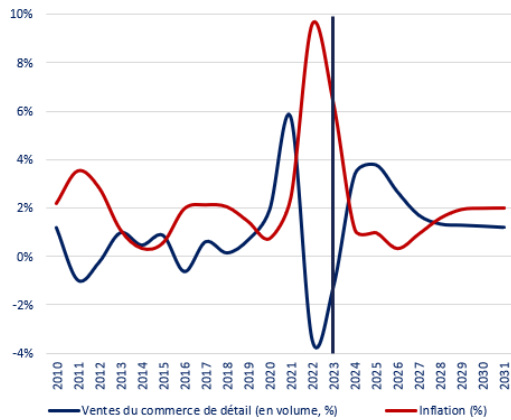
Les transactions significatives comprennent : North Galaxy par Knight Frank auprès de AXA Belgique au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, pour 605 M€ ainsi que l'acquisition de Egmont I & II pour 375 M€ par UBP au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Le taux de rendement prime se décompresse au T4 2022 pour atteindre 4,15% (+ 15 pdb par rapport au T3 2022). Une décompression qui sur un an représente sur un an 65 pdb.

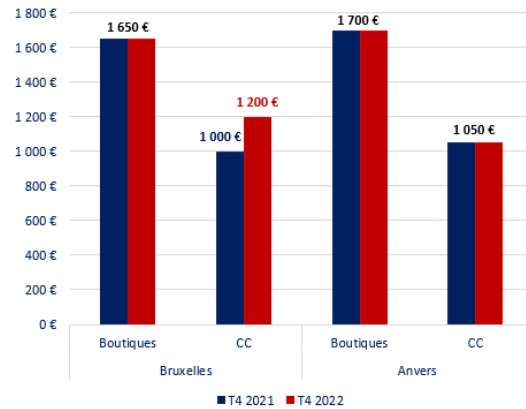
Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ DES COMMERCES

— VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL (EN VOLUME) ET INFLATION (%)



— VALEURS LOCATIVES PRIME EN COMMERCE (€/M²/AN)



L'inflation en Belgique devrait s'atténuer à 6,2% en 2023, ce qui apporterait un soutien relatif à la consommation.

Les enquêtes indiquent d'ailleurs une amélioration de la confiance des consommateurs.

Cependant, malgré ce regain de confiance, la hausse des prix devrait entamer l'épargne des ménages constituée pendant la pandémie, et la réduction du revenu disponible et un sentiment encore tout de même pessimiste devrait limiter la consommation.

Ainsi, si les prix de l'énergie augmentent moins rapidement, augurant que le pic d'inflation est passé, les prix des biens et services hors énergie sont toujours sous pression haussière en moyenne et leur correction prendra davantage de temps.

Le marché de l'emploi de son côté, s'est remis du choc pandémique et le chômage est en baisse. Cependant, le conflit en Ukraine devrait prendre le pas sur la reprise post-Covid et inciter les ménages à la prudence en termes de consommation.

Les loyers sont restés stables sur un an en fin d'année 2022 mais la poursuite de l'inflation pourrait contribuer à la hausse des loyers en 2023.

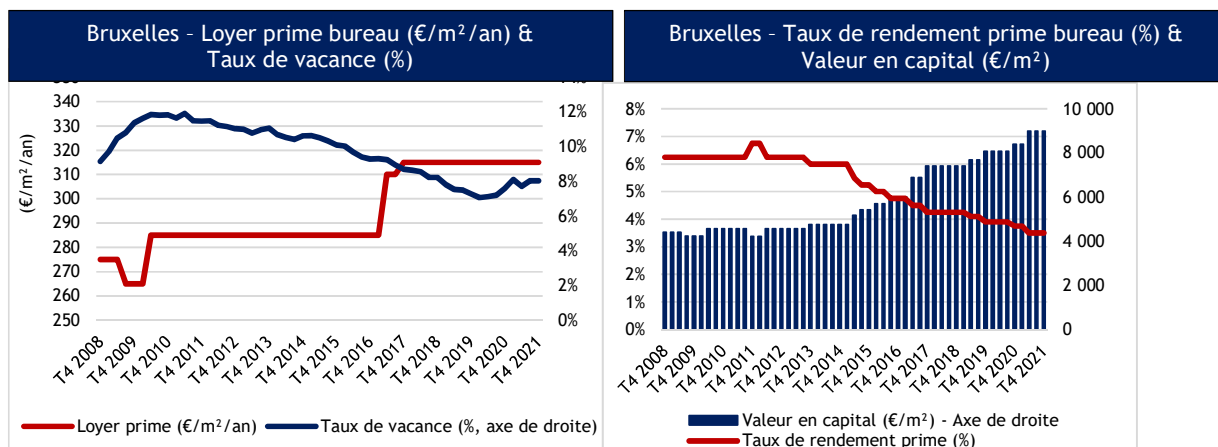
Les révisions de loyers pourraient motiver les enseignes à déménager et signer de nouveaux baux sur des sites plus modernes, notamment ceux plus en conformité avec les normes environnementales et permettant des économies d'énergie.

Le marché de l'investissement est soutenu par les transactions en retail parks et dans une certaine mesure par le retour des investissements en centre-ville, sur les emplacements prime et trophées.

Les taux de rendement prime se sont décompressés de 25 pdb en 1 an en pied d'immeuble à 4,50% à fin 2022, de 50 pdb en centres commerciaux à 5,50% et restent stables à 5,50% pour les retail parks.

Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

## MARCHÉ DES BUREAUX - Belgique



La demande placée en bureaux a atteint 186 291 m<sup>2</sup> au T4 2021 à Bruxelles, soit 492 175 m<sup>2</sup> en 2021, un volume en augmentation de 81% par rapport à 2020 (272 221 m<sup>2</sup>).

Les loyers prime se maintiennent à 315 €/m<sup>2</sup>/an au T4 2021 sur un an.

Le taux de vacance dans le marché de bureaux bruxellois a légèrement augmenté au T4 2021 sur un an à 8,05%.

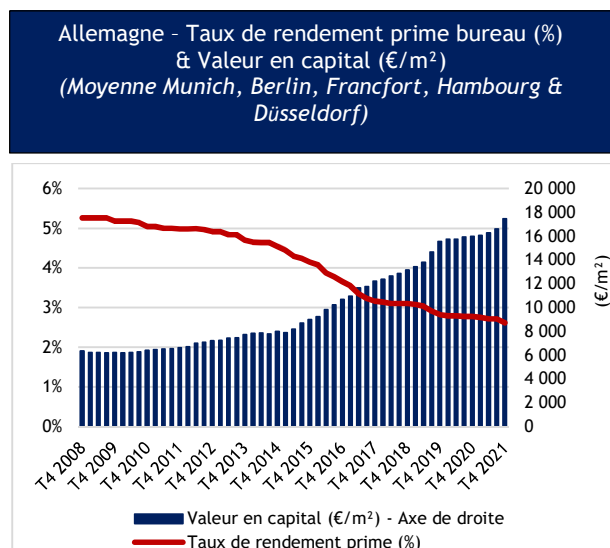
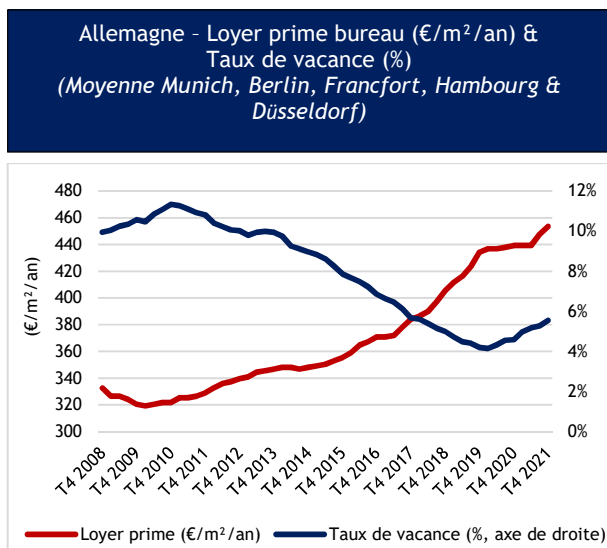
Environ 596 millions d'euros ont été investis en bureaux en Belgique au T4 2021 soit un volume en baisse de 11% par rapport au T4 2020.

Les taux de rendement prime à Bruxelles se sont compressés de 25 pdb, au T4 2021 par rapport au T4 2020, à 3,50%, un point bas historique.

Sources : CBRE, RCA, AEW Recherche & Stratégie



## MARCHÉ DES BUREAUX - Allemagne



La demande placée en bureaux a atteint 901 300 m<sup>2</sup> au T4 2021 en Allemagne dans les 5 principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), soit un résultat en hausse de 50,9% par rapport au T4 2020 (597 400 m<sup>2</sup>). Berlin est en tête avec 305 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du T4 2021, en hausse de 28,5% par rapport au T4 2020. Au cours du T4 2021, Munich est la deuxième ville avec la plus forte demande placée avec 216 700 m<sup>2</sup>, en hausse de 47% par rapport au T4 2020.

Le taux de vacance a augmenté de 96 pdb depuis le T4 2020 (4,59%). Le taux de vacance moyen atteint alors 5,55% au T4 2021. Les taux de vacance les plus faibles sont relevés à Hambourg (2,63%), Berlin (2,99%), Munich (4,47%), suivis de Francfort (8,59%) et Düsseldorf (9,05%).

Les valeurs locatives prime en bureaux sont restées stables au T4 2021 par rapport au T4 2020 à Düsseldorf et Hambourg mais ont toutefois augmenté à Berlin, Francfort et Munich atteignant respectivement 492 €/m<sup>2</sup>/an, 546 €/m<sup>2</sup>/an et 498 €/m<sup>2</sup>/an.

En Allemagne, le volume d'investissement en immobilier de bureaux a atteint 7 milliards d'euros au T4 2021, soit un volume en baisse de 21% par rapport au T4 2020.

Les taux de rendement prime se compressent légèrement d'un trimestre à l'autre à 2,61% au T4 2021 (moyenne des cinq principaux marchés) : avec 2,50% à Munich et Berlin, 2,75% à Düsseldorf, 2,70% à Francfort et 2,60% à Hambourg.

Sources : CBRE, RCA, AEW Recherche & Stratégie

### **3** POINT MARCHES FINANCIERS

#### **1. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER**

Les marchés clôturent l'année 2022 en baisse. La majorité des banques centrales ont durci leur politique monétaire en relevant les taux à plusieurs reprises. L'inflation a atteint des niveaux records. La guerre entre la Russie et l'Ukraine a fortement impacté l'approvisionnement énergétique de l'Union européenne. Les craintes de récession se sont fortement accentuées.

Le secteur des foncières cotées a tout particulièrement souffert de la hausse des taux. La corrélation entre la performance du secteur et l'évolution des taux réels est de 94%. Les inquiétudes du marché sont multiples : Quel va être l'impact d'une éventuelle récession sur les loyers et les valorisations des actifs ? Les bilans des foncières sont-ils assez solides pour supporter la hausse des coûts de refinancement à venir ? Plusieurs sociétés ont coupé la distribution de leur dividende, d'autres ont fait appel au marché pour renforcer leur bilan. Les transactions sur le marché européen sont au point mort, les programmes de cessions des foncières sont difficiles à exécuter. Le désendettement pourrait prendre plus de temps que prévu. Certaines sociétés ont annoncé ralentir, voire stopper net, leur programme de développement.

#### **2. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE NON IMMOBILIER**

##### ***ENVIRONNEMENT FINANCIER***

Dès janvier, l'annonce d'un indice des prix à la consommation aux Etats-Unis en hausse de 7% sur un an en décembre, un plus haut depuis 40 ans, et une envolée des prix de l'énergie sous l'effet des tensions en Europe de l'Est ont ravivé les inquiétudes sur le rythme de normalisation de la politique monétaire américaine. Dans le sillage de la Réserve Fédérale, début février, la BCE a surpris en annonçant qu'elle se donnait la possibilité de remonter ses taux directeurs en 2022. L'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février a entraîné une nouvelle hausse des cours des matières premières et de l'énergie et conduit les banques centrales, américaine et européennes, préoccupées par le risque inflationniste, à poursuivre, voire accélérer le mouvement de resserrement de leurs politiques monétaires malgré l'incertitude géopolitique.

Dans ce contexte, les perspectives de croissance économique mondiale n'ont cessé de se dégrader, également affectées par la résurgence de la pandémie en Chine.

La Réserve Fédérale a entamé un cycle de hausse de ses taux directeurs le 16 mars en relevant de 25 points de base la fourchette de taux cible des Fed Funds, passée à 0,25%-0,50%. Alors que la demande et le marché du travail américains apparaissaient solides et l'inflation était jugée élevée et persistante, la banque centrale de Washington a augmenté à 7 reprises ses taux directeurs en 2022, en ajoutant un total de 425 points de base. En dépit d'un fléchissement de l'inflation sous-jacente depuis octobre, la Réserve Fédérale a souligné que la continuation du durcissement monétaire restait d'actualité en fin d'année, même si la hausse des taux décidée le 14 décembre n'a été que de 50 points de base contre les 75 points appliqués entre juin et novembre. En décembre, le président Powell a indiqué que les taux des Fed Funds seraient sans doute plus élevés en 2023 et sur une durée plus longue qu'envisagé en septembre par les membres de la Réserve Fédérale.

En Europe, la BCE a mis un terme à ses taux d'intérêt directeurs négatifs en juillet et les a relevés par 4 fois au 2<sup>ème</sup> semestre, en les incrémentant de 250 points de base sur la période. Le taux de facilité de dépôt est ainsi passé de -0,50% à 2,00%. En décembre, Mme Lagarde, la présidente de l'institution, a précisé que les investisseurs devraient s'attendre à une progression substantielle des taux directeurs à un rythme soutenu. La banque centrale de Francfort a également prévenu que la réduction de la taille de son bilan serait initialement de 15 Mds d'euros par mois à partir de mars 2023 pendant 4 mois.

En fin d'année, la Banque du Japon a semé le trouble en annonçant un ajustement de la bande de fluctuation autorisée pour le taux des obligations JGB à 10 ans : les rendements de ces emprunts d'état pourraient désormais atteindre 0,50% contre un maximum fixé auparavant à 0,25%.

La Chine est ressortie à contre-courant de ces évolutions et a maintenu un biais monétaire accommodant : après avoir reconfiné partiellement de grands centres urbains face à une poussée des cas d'infection à la Covid-19, les autorités chinoises ont signalé leur volonté de relancer l'activité. Ce n'est cependant qu'en décembre que la Chine a levé l'essentiel de ses mesures « zéro Covid », sous la pression sociale, confortant des espoirs de reprise économique.

Au Royaume-Uni, Mme Truss, la Première Ministre qui avait succédé à M. Johnson en septembre, a démissionné dès octobre et a été remplacée par M. Sunak. Le nouveau dirigeant a promis un projet de budget plus responsable que celui qui avait suscité l'extrême défiance des investisseurs en septembre en laissant entrevoir des baisses d'impôts massives financées par de la dette, poussant la Banque d'Angleterre à intervenir en urgence.

En Italie, la présentation de la composition du nouveau gouvernement Meloni en octobre dans le sillage de la démission du gouvernement Draghi et la confirmation de son ancrage européen ont rassuré.

Face à l'accélération de l'inflation provoquée initialement par la reprise de la demande post-pandémie puis par les effets de la guerre en Ukraine, au dynamisme de l'activité aux Etats-Unis et, en fin de période, aux anticipations de réouverture de l'économie chinoise, les taux de rendement obligataires souverains à 10 ans ont fortement rebondi de part et d'autre de l'Atlantique. Au 30 décembre 2022, le taux de rendement du T-Note américain a atteint 3,88%, en progression de 237 points de base sur l'exercice. Sur les marchés cœurs de la zone euro, la hausse des rendements a été plus prononcée : en fin d'année, le Bund allemand se négociait à 2,57% (+275 points) et l'OAT française à 3,12% (+292 points). L'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est élargi de 80 points de base en 2022 à 214 points en fin d'année.

Sur l'ensemble de l'exercice, l'indice Bloomberg Euro Aggregate 3-5 ans a affiché une baisse de -10,53%. Alors que la composante Governments (Etats) a accusé un recul de -10,02%, la composante Corporates (Entreprises) a cédé -11,09%.

Sur l'ensemble de l'année, les indices MSCI des grands marchés d'actions ont enregistré des replis marqués en euro, pénalisés par le resserrement monétaire, la hausse des taux de rendement obligataires et la révision en baisse des perspectives de croissance économique globale, voire des craintes de récession : l'Europe a reculé de -9,49% (zone euro -12,49% et Europe hors zone euro -6,42%) et le Monde émergents inclus hors Europe a chuté de -13,67% (dont Etats-Unis -14,59%, Japon -11,18% et Emergents -14,85%). Le dollar s'est apprécié de 6,55% contre euro en 2022, soutenant la performance de la bourse américaine en euros

## VARIATION DE L'ACTIF NET

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	variation en €
Actifs à caractère immobiliers	372 392 402	324 598 938	
Immeubles détenus en direct	112 230 000	110 810 000	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	123 398 377	103 734 170	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	68 508 553	49 926 366	
Autres actifs à caractère immobilier	68 255 472	60 128 402	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	168 660 156	103 053 702	
Trésorerie	21 479 191	13 401 731	
Dettes et créances	-322 801	-3 571 495	
Emprunt			
Disponibilités	21 801 992	16 973 226	
<b>Actif net total en EUR</b>	<b>562 531 749</b>	<b>441 054 371</b>	<b>-121 477 379</b>

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

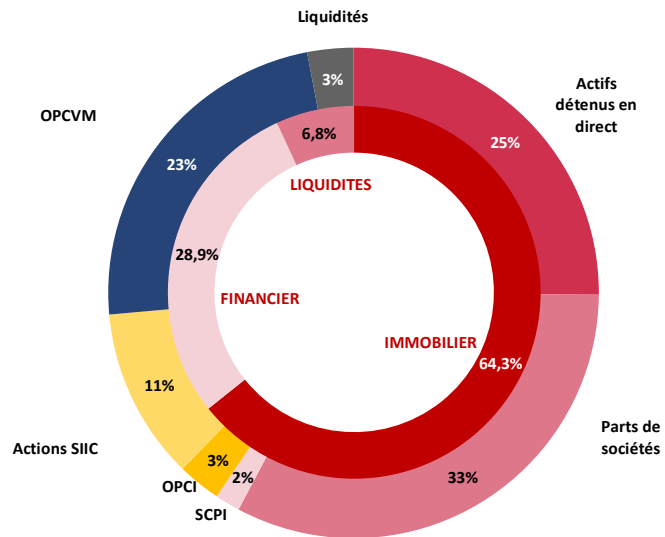
L'Actif Net varie de -121,48 M€ en 2022. Les principaux mouvements sont les suivants :

- Une décollecte nette 2022 inscrite dans l'actif de la SPICAV qui s'élève à -73,84 M€,

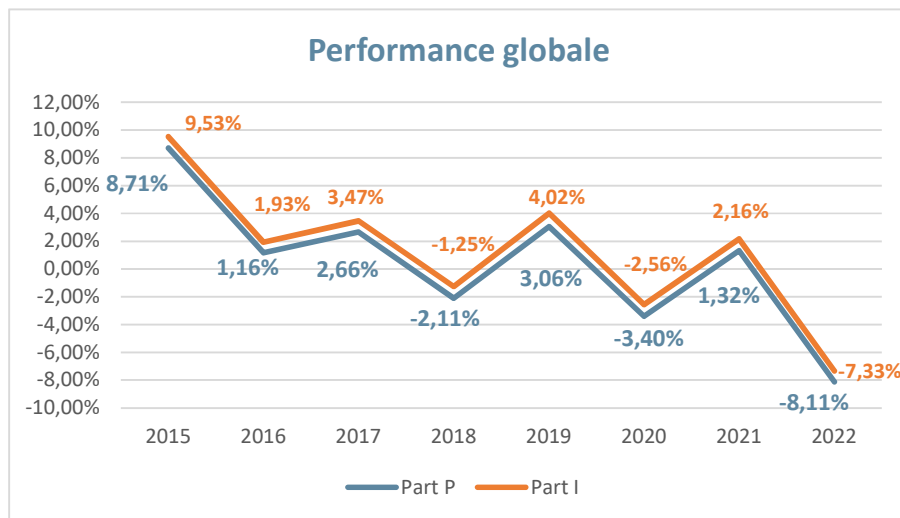
Total des souscriptions 2022	15 863 416,21
Total des rachats 2022	-89 704 071,65
<b>COLLECTE NETTE 2022</b>	<b>-73 840 655,45</b>

- Variation sur actifs financiers (foncières cotées SIIC) de -30,9 M€ avec une moins-value latente passant de -0,9 M) en 2021 à -31,8 M€ en 2022
- Variation sur actifs immobiliers de -7,95 M€ avec une moins-value latente de -49,6 M€ en 2022 contre une plus-value latente de -45,3 M€ en 2021
- La plus ou moins-value latente des actifs financiers (actions, obligations...) diminue de -12,74M€,
- L'impact du résultat de l'exercice diminué des acomptes sur distribution versés pendant l'exercice (y compris le solde 2021) : + 3,04M€.

Répartition de l'actif net au 31/12/2022 :



Performances sur l'exercice



L'année 2022 a été marquée par de fortes baisses de valeurs sur les marchés financiers et en particulier sur les valeurs des sociétés foncières et dans une moindre mesure les marchés actions et obligations. Ceci a été accentué en fin d'année par une baisse significative des actifs immobiliers.

# 5 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

## OBJECTIF DE GESTION

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

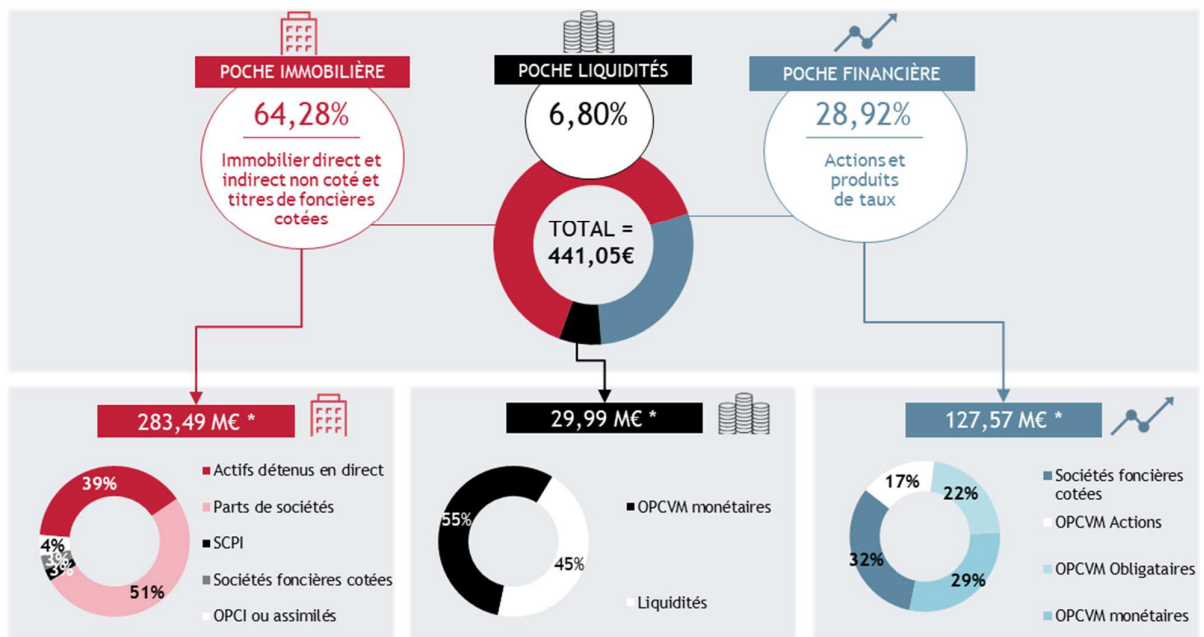
Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du Conseil d'Administration.

## STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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

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

## RATIOS REGLEMENTAIRES



## **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.

## INVESTISSEMENT FINANCIER A CARACTERE IMMOBILIER

La poche des foncières cotées a baissé de 30,92% sur l'année 2022, soit une surperformance de 1,67% par rapport à son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-32,59%).

Les principaux contributeurs positifs ont été les absences dans le portefeuille d'Adler (-88%), Deutsche Wohnen (-46%), VGP (-46%), NSI (-34%) et les sous-pondérations en Aroundtown (-56%) et en WDP (-35%). Les principaux contributeurs négatifs ont été nos positions en Xior (-39%), Vonovia (-52%), Colonial (-24%), Shurgard (-23%) et CTP (-35%).

Sur l'année 2022, les Centres commerciaux (+2%), portés par la belle performance de Klepierre (+12%), surperforment assez largement les Bureaux (-22%, Gecina -18%, Colonial -24%, Icade -31%, Covivio -19%), les sociétés de Stockage (-23%), de Logistique (-28%) et de Santé (-36%). Ces dernières ont souffert de la controverse Orpea. Elles ne sont pas directement exposées aux problématiques de gestion des EPHAD et sont protégées par des baux longs termes avec les exploitants. Cependant, nous craignons que la visibilité de leurs résultats soit remise en question par une contagion de la controverse à d'autres pays européens, ainsi que par l'affaiblissement de la santé financière des opérateurs qui pourraient supporter de nouvelles contraintes. Nous avons donc largement coupé nos expositions au secteur. Le secteur du Résidentiel (-52%) a le plus souffert, les taux d'endettement étant très élevés.

A noter que l'activité M&A a été cette année encore très dense. La société de Bureaux belge Befimmo a reçu une offre amicale de Brookfield. La société Hibernia, bureaux en Irlande, a été rachetée par l'un des fonds immobiliers de Brookfield, et Deutsche Euroshop a accepté une offre de rachat de son actionnaire majoritaire Hercules. Xior a acquis à Basecamp un portefeuille de résidences étudiantes pour près d'un milliard d'euros. Cette opération d'envergure permet au spécialiste de résidences étudiantes de faire son entrée en Allemagne, au Danemark et en Suède, et d'accélérer sa croissance en Pologne. La société espagnole conforte sa position de leader en Europe.

Sur 2023, nous privilégions toujours les sociétés de qualité délivrant une croissance visible portée par des tendances fortes comme le vieillissement de la population, le déséquilibre offre/demande du marché résidentiel allemand, l'urbanisation, ou le développement des ventes en ligne. Nous revenons progressivement sur des dossiers plus cycliques. La sélection de titres offrant une visibilité des revenus et une qualité bilancielle élevée sera la clé de la performance en 2023.

## INVESTISSEMENT FINANCIER NON IMMOBILIER

### POLITIQUE DE GESTION

Au cours des huit premiers mois de 2022, le fonds a été surpondéré sur les marchés d'actions par rapport à son indicateur de référence. Cette surexposition a cependant été réduite sur la période face aux incertitudes pesant sur la croissance économique mondiale dans un contexte de durcissement annoncé des politiques monétaires et de guerre en Ukraine. A partir de fin août, l'exposition actions a été allégée en ligne avec celle de l'indicateur étant donné la montée du risque de récession.

Sur l'ensemble de l'exercice, le fonds a sous-pondéré les investissements en produits de taux d'intérêt compte tenu d'anticipations de remontée des taux de rendement obligataires dans un environnement d'inflation élevée et persistante et de resserrement monétaire aux Etats-Unis et en Europe. La sensibilité globale du portefeuille a ainsi été maintenue plus basse que celle de l'indicateur de référence sur l'année.

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

En début d'année, passée l'urgence pandémique, les mesures de soutien monétaire massif ne nous semblaient plus requises et nous nous attendions à leur retrait graduel, aux Etats-Unis d'abord puis, par la suite, en Europe. Nous anticipions une poursuite de la reprise de la croissance mondiale en 2022, soutenue par la réouverture des économies, le retour de la demande financée notamment par l'épargne excédentaire constituée durant la crise sanitaire, des mesures de relance et des politiques monétaires qui resteraient expansionnistes. Ces attentes nous ont conduits à maintenir une surpondération sur les marchés d'actions au détriment des instruments de taux. L'exposition de la



Poche Financière aux actions s'élevait ainsi à 29,7% de l'actif contre 25% dans l'indicateur de référence début janvier. Les prix des matières premières et de l'énergie, déjà orientés à la hausse, se sont à nouveau tendus dans le sillage de l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février. Face au risque inflationniste, les banques centrales, notamment la Réserve Fédérale et la BCE, ont décidé d'accélérer la normalisation de leurs politiques monétaires, malgré la persistance des incertitudes géopolitiques et la dégradation des prévisions de croissance économique. A fin mars, nous prévoyions une croissance économique qui resterait résiliente en Europe, mais avec une visibilité limitée. En dépit des hausses des taux directeurs aux Etats-Unis, les perspectives nous semblaient plus favorables pour l'économie américaine où la demande demeurait dynamique et qui était plus éloignée du théâtre du conflit. A fin mars, la Poche restait surpondérée sur les marchés d'actions au détriment des produits de taux. En mars, nous avons allégé le fonds Mirova US Climate Ambition Equity et augmenté l'investissement en Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector, sans modifier l'exposition à la bourse américaine. Au 31 mars, l'exposition en actions représentait 28,4% de l'actif de la Poche contre 25% dans l'indice de référence. Le portefeuille incluait les positions suivantes en OPC actions : Mirova Euro Sustainable Equity (6,4% de l'actif), Thematics Meta (5%), Mirova US Climate Ambition Equity (4,4%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,9%), Mirova Women Leaders Equity (3,5%), DNCA Beyond Engage (3,2%) et Mirova Europe Environmental Equity (2%). La sensibilité globale de la Poche est restée stable au cours du 1<sup>er</sup> trimestre et inférieure à celle de l'indicateur de référence. A fin mars, elle s'élevait à 1,4 contre 2,1 pour l'indice de référence.

#### 2<sup>ème</sup> trimestre

Face à une inflation élevée et durable, les grandes banques centrales occidentales ont confirmé le durcissement de leurs politiques monétaires. L'allocation d'actifs a continué de surpondérer les marchés d'actions et sous-pondérer les produits de taux. Les positions ont été globalement conservées sur le trimestre. L'exposition de la Poche Financière aux actions a évolué comme suit : 28,4% de l'actif fin mars, 28,1% fin avril, 27,9% fin mai et 26,7% fin juin contre 25% dans l'indicateur de référence. A fin juin, les positions en OPC actions étaient les suivantes : Mirova Euro Sustainable Equity (6,1% de l'actif), Thematics Meta (4,6%), Mirova US Climate Ambition Equity (4,1%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,7%), Mirova Women Leaders Equity (3,3%), DNCA Beyond Engage (3,1%) et Mirova Europe Environmental Equity (1,8%). Au 30 juin, la sensibilité de la Poche était de 1,2 contre 2,1 pour l'indice.

#### 3<sup>ème</sup> trimestre

Début juillet, nous anticipions une croissance économique en ralentissement en zone euro, fragilisée par la situation en Ukraine et la volonté des états européens de réduire leur dépendance aux matières premières et énergies russes. Malgré le durcissement monétaire de la Réserve Fédérale, les perspectives nous paraissaient plus encourageantes pour l'économie américaine. Dans ce contexte, l'allocation d'actifs a continué de surpondérer les marchés d'actions en juillet et en août. Au 29 juillet, les investissements en actions représentaient 28,5% de l'actif de la Poche Financière. Confrontées à une inflation préoccupante, les banques centrales américaine et européenne ont réaffirmé en août leur détermination à poursuivre sans relâche des politiques monétaires restrictives, quitte à pénaliser davantage la croissance de leurs économies. Face au risque d'un fléchissement plus marqué de l'activité, nous avons décidé de réduire l'exposition aux actions de la Poche en ligne avec celle de l'indicateur de référence à fin août. Les allègements ont porté sur les actions américaines. En septembre, l'allocation d'actifs a évolué proche de la neutralité sur les marchés d'actions et est restée sous-exposée sur les instruments de taux. En toute fin de trimestre, l'exposition de la Poche aux actions est passée sous-pondérée tandis que le risque de récession augmentait. Au 30 septembre, l'exposition en actions s'élevait à 23,8% de l'actif de la Poche. Les positions en OPC actions étaient : Mirova Euro Sustainable Equity (5,9% de l'actif), Thematics Meta (4,6%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,5%), Mirova Women Leaders Equity (3,3%), DNCA Beyond Engage (3%), Mirova US Climate Ambition Equity (1,8%) et Mirova Europe Environmental Equity (1,7%). Sur l'ensemble du trimestre, la sensibilité de la Poche aux taux d'intérêt est restée stable et inférieure à celle de l'indice de référence. Elle atteignait à 1,1 au 30 septembre contre 2,1 pour l'indice.

#### 4<sup>ème</sup> trimestre

Au cours du dernier trimestre, les mesures monétaires restrictives sont demeurées à l'ordre du jour de part et d'autre de l'Atlantique compte tenu d'une inflation élevée, même si la Réserve Fédérale et la BCE ont réduit le rythme de hausse de leurs taux directeurs de 75 à 50 points de base en

décembre. Nous anticipons en fin d'année un ralentissement prononcé de la croissance économique en Europe en 2023. La situation de l'économie américaine nous semble plus favorable du fait de la solidité du marché du travail et de la consommation. La réouverture de l'économie chinoise, encore incertaine, contribuerait à restaurer les chaînes d'approvisionnement et de production globales et constituerait un facteur de soutien non négligeable à la croissance mondiale. L'exposition en actions de la Poche Financière est restée proche de la neutralité par rapport à son indicateur sur l'ensemble du trimestre (23,8% de l'actif fin septembre, 25% fin octobre, 25,3% fin novembre et 24,3% en fin d'année), malgré quelques ajustements à la marge dans la composition du portefeuille le 30 novembre. Au 30 décembre, l'exposition en actions représente 24,3% de l'actif de la Poche. Les portefeuille investi en OPC actions comprend : 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%). L'allocation a continué de sous-pondérer les instruments de taux. La sensibilité aux taux d'intérêt est restée inférieure à celle de l'indicateur de référence. Elle s'élève à 1,6 au 30 décembre contre 2,1 pour l'indicateur.

## **7** PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

### **INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**

L'OPCI n'a pas réalisé d'investissement sur l'année 2022.

### **ARBITRAGES**

En juillet 2022, l'OPCI a cédé ses parts détenues dans la société civile immobilière Placement Ciloger 7 pour 14,6 M€. A la date de cession, votre OPCI détenait 17,682 % du capital de la SCI Placement Ciloger 7.

Cette dernière détenait deux biens immobiliers situés en Allemagne ; un actif de bureaux situé à Cologne (surface de 11 500 m<sup>2</sup> et 214 emplacements de stationnement) et un actif de bureaux situé à Brême (surface de 6 200 m<sup>2</sup>, et 130 emplacements de stationnement).

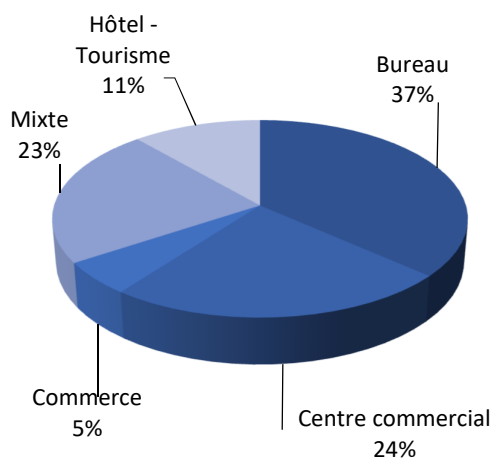
Dans ce contexte, pour le respect des ratios, l'OPCI a également cédé en décembre 2022 ses 5 014 parts détenues dans la Société Civile de Placement Immobilier ALLIANZ PIERRE pour un montant de 1 534 284€.

### **LIVRAISON**

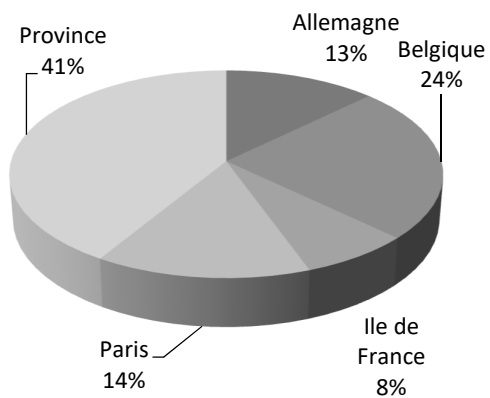
Aucune livraison d'actif n'a eu lieu en 2022.

## 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



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

L'été 2022 post Covid en Europe, marqué par des phénomènes climatiques multiples, a confirmé la réalité du changement climatique. Entre-temps, le conflit en Ukraine, l'inflation galopante et un ralentissement économique marqué continuent d'assombrir les perspectives à court / moyen terme.

Dans ce contexte, les banques centrales ont relevé leurs taux directeurs à partir de fin 2021, conduisant à une remontée des autres taux, mettant fin à la longue période de taux bas.

Davantage de sélectivité sera requise pour l'investissement en immobilier afin de conserver l'attractivité de rendement du secteur. Néanmoins, les fondamentaux restent sains sur le marché immobilier avec un taux de vacance toujours contraint poussant les valeurs locatives à la hausse dans les secteurs géographiques les plus tendus et recherchés. La diversification, géographique et sectorielle, reste un moyen d'équilibrer la recherche de rendement et la sécurisation du portefeuille.

L'immobilier reste une valeur refuge en temps d'incertitudes, témoin la collecte record des SCPI en 2022.

Le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisse de prix et de hausse des taux de rendement ont cependant grippé la dynamique du marché immobilier en France à partir du 2ème semestre 2022.

En France, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 milliards investis. La logistique reste attractive (18% des volumes), le second marché derrière les bureaux (51%). Les montants investis en commerce ont augmenté de 76% par rapport à 2021, témoin d'un regain d'intérêt pour cette typologie, et représentent 15% des volumes investis en 2022, légèrement en dessous du résidentiel (16%) qui conserve son attrait auprès des investisseurs post-pandémie.

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.

## GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice 2022, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR observe une baisse de la valeur totale de son patrimoine immobilier de 7,87% passant de 253 875 943 € en 2022 contre 269 806 332 € en 2021. Les loyers nets indexés sont également en baisse de 4,1% passant de 13 673 258€ en 2021 contre 13 112 430€ en 2022. Ces baisses s'expliquent principalement par la cession des deux actifs allemands de Brême et de Cologne.

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier est en baisse 7 288 314€ soit (-2,85%).

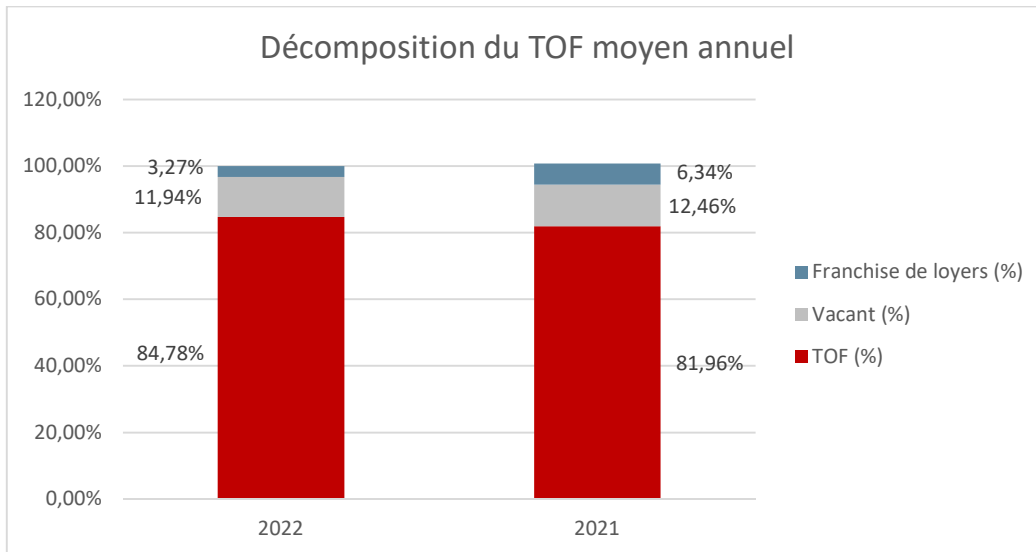
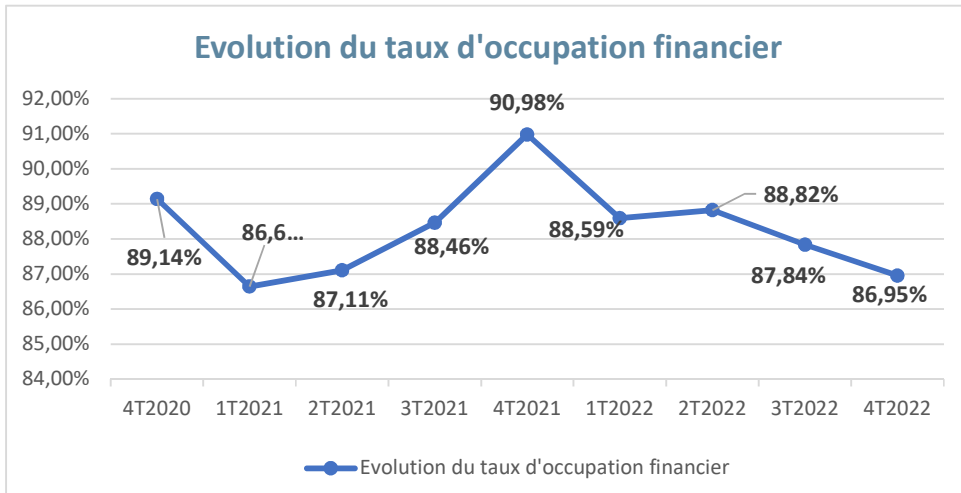
	AU 31/12/2022	AU 31/12/2021	Variation (%)
<b>Taux d'occupation financier moyen annuel*</b> :	88,06%	88,30 %	-0,27 %
<b>Total loyers nets (hors taxes hors charges):</b>	13,11 M€	13,67 M€	-12,9 %
<b>Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :</b>	110 810 000 €	112 230 000 €	-1,27 %
<b>Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ** :</b>	248 561 130 €	269 806 332 €	-7,87 %

\* 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

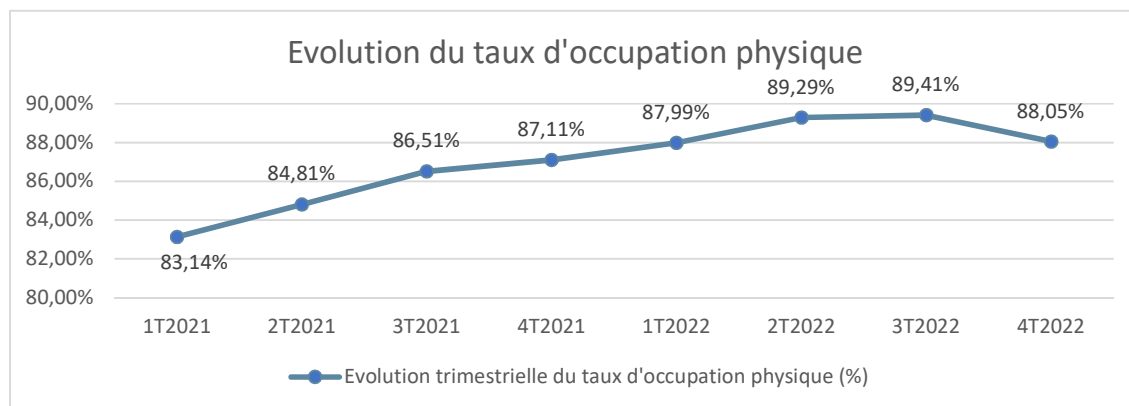
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

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



## PRINCIPAUX MOUVEMENTS LOCATIFS

Locations en 2022 (en QP)

Immeuble (Surface immeuble)	Typologie	Locataire	Surface impactée
ANVERS - GASTHUISSTRAAT 3 (314 m <sup>2</sup> )	Bureaux	SWATCH	314 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE (5 131m <sup>2</sup> )	Commerces	BRICORAMA	712 m <sup>2</sup>
CHAMBLY - LES PORTES DE L'OISE (5 262m <sup>2</sup> )	Commerces	MONDIAL TISSU	900 m <sup>2</sup>
BRUXELLES - LOUISE CENTER (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux	CPS AFRICA	208 m <sup>2</sup>
CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE - CC CROIX DAMPIERRE (5 776m <sup>2</sup> )	Commerces	TAPE A L'ŒIL	108 m <sup>2</sup>

Surfaces libérées en 2022 (en QP)

Immeuble (Surface immeuble)	Typologie	Locataire	Surface impactée
ANVERS - GASTHUISSTRAAT 3 (314 m <sup>2</sup> )	Bureaux	DUNKIN DONUTS	315 m <sup>2</sup>
COURBEVOIE LA DÉFENSE - TOUR PRISMA (5 131m <sup>2</sup> )	Bureaux	FIDAL	292 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE (5 131m <sup>2</sup> )	Commerces	JACQUELINE RIU	127 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE	Commerces	CAMAIEU	133 m <sup>2</sup>

(5 131m <sup>2</sup> )			
CHAMBLY - LES PORTES DE L'OISE (5 262m <sup>2</sup> )	Commerces	HYPER BURO - PIST OFFICE	600 m <sup>2</sup>
BRUXELLES - LOUISE CENTER (17 254 m <sup>2</sup> )	Bureaux	NET EXPAT SA	272 m <sup>2</sup>

Surfaces vacantes en 2022 (en QP)

Immeuble (Surface immeuble)	Typologie	Locataire	Surface impactée
Bruxelles - Louise Center (17 254m <sup>2</sup> )	Bureaux / Commerce		3 759 m <sup>2</sup>
Courbevoie La Défense - Tour Prisma (3 196m <sup>2</sup> )	Bureaux		1 251m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre (5 776 m <sup>2</sup> )	Commerce		775 m <sup>2</sup>
Marseille - CC Bonneveine (5 131m <sup>2</sup> )	Commerce		701m <sup>2</sup>

Renouvellements actés en 2022 (en QP)

Immeuble (Surface immeuble)	Typologie	Locataire	Surface impactée
COURBEVOIE LA DÉFENSE - TOUR PRISMA (5 131m <sup>2</sup> )	Bureaux	POLYCOM	146 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE (5 131m <sup>2</sup> )	Commerces	PHARMACIE	104 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE (5 131m <sup>2</sup> )	Commerces	PROMOD	112 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE (5 131m <sup>2</sup> )	Commerces	STARPRESS	51 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE (5 131m <sup>2</sup> )	Commerces	CAROLL INTERNATION	54 m <sup>2</sup>
COLOMIERS - SIGMA (2 217m <sup>2</sup> )	Bureaux	NTT DATA	161 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE (5 131m <sup>2</sup> )	Commerces	KUNZ PRESSING	33 m <sup>2</sup>
MARSEILLE - CC BONNEVEINE (17 254 m <sup>2</sup> )	Commerces	CLE TALON MINUTE	20 m <sup>2</sup>

La surface totale gérée en 2022 a baissé de 4,32%, passant de 67 640 m<sup>2</sup> à 64 714 m<sup>2</sup> par rapport à 2021. L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde positif de 6 342 m<sup>2</sup> entre les libérations (2 511 m<sup>2</sup>), et les relocations/renouvellements (2 797 m<sup>2</sup>). Ainsi ont été concrétisés 3 545 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), et 2 797 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.



Sur l'exercice, 22 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 2 511 m2 pour un total de loyers de 883 774 €.

Parallèlement, 11 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 3 545 m2 pour un total de loyers en année pleine de 460 200 €.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 7 731 m2, en baisse de -0,11 % (- 8 720 m2) par rapport à l'année précédente. Elles représentent une valeur locative de marché de 1 972 320€ contre 1 820 161 € en 2021

## TRAVAUX

Il n'y a pas eu de travaux réalisés au cours de l'exercice 2022.

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

	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	30 362 985	8 094 739	2 448 617	36 896 900	18 666 907

## PLAN DE TRAVAUX

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

*Le plan de travaux des actifs détenus par l'OPCI fait ressortir pour les 5 prochains exercices un montant estimé à 2,7M€.*

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

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2022.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 29 986 614 € euros composée de parts d'OPCVM « OSTRUM SUSTAINABLE TRESORERIE I », « OSTRUM SUSTAINABLE TRESORERIE IC », « NATIXIS CASH EURIBOR I », « OSTRUM TRESORERIE PLUS IC » et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un État de l'Union Européenne.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2022 est de 6,80%.

# 9

## AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

### EVOLUTIONS PREVISIBLES

---

RAS

### EVENEMENTS POST-CLOTURE

---

RAS

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

---

Merci de vous reporter en page 80 du présent rapport.

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

---

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

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

---

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

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

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

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

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- Des normes et procédures formalisées ;
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.
- Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :
  - Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
  - Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la

conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;

- Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par Natixis IM. La nature des audits est précisée en début d'année.

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

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

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

---

## L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF2 PAR AEW

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Non applicable.

### **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES D'AIFM**

---

#### **1. GESTION DE LA LIQUIDITÉ**

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

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 22% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 58% de l'actif net. On estime environ à 9 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

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

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

#### **3. LE CALCUL DU RISQUE GLOBAL**

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

#### **4. LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (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 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : **19 759 156 €**
- Rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : **5 886 225 €**.

L'effectif total en 2022 était de **297** 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 2022, à **31** collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : **5 088 533 €**
- Autres personnels identifiés : **1 774 000 €**.

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

<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.

## 5. EFFET DE LEVIER

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	92,39 %
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

## 6. EXPERTS IMMOBILIERS

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

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

## VIE DE LA SPPICAV

---

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

Le siège social de la SPPICAV a été transféré au 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, à compter du 9 novembre 2022, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale prévue le 10 mai 2023.

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

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

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

---

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

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

### B) Conventions réglementées

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

i. d'une part la Société de Gestion / l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la SPPICAV,

ii. et d'autre part, une société dont la SPPICAV possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital,

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

Par ailleurs, votre Commissaire aux comptes a été avisé de l'absence de conventions conclues au cours de l'exercice écoulé et autorisées en application de l'article L.225-38 du Code de commerce ainsi que de conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### C) Informations concernant les mandataires sociaux

- Rémunération des mandataires sociaux et jetons de présence

N/A

- Liste des mandats

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons en pages 61 et 62 du rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la SPPICAV durant l'exercice.

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

N/A

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

## 1. Rapport périodique SFR et annexe

ANNEXE IV

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.

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

Dénomination du produit : FRANCEUROPE IMMO ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500MCF7G58INA0160

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**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.





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

## 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]*

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 est en cours de définition pour ces actifs et sera intégré au plan de travaux des immeubles, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030.*
- **Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**  
*L'objectif que 100% des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental phase 1 a été respecté dans la mesure où il n'y a pas eu d'acquisitions sur la période. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.*
- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**  
*La totalité des actifs du portefeuille (hors actifs destinés à l'arbitrage) a fait l'objet d'une évaluation ESG.*
- **Amélioration de la performance ESG globale :**
  - o **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**  
*Des plans d'action avec le cas échéant, les capex associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2021.  
La note moyenne de la poche « best in progress » n'a pas évolué durant l'année 2022.*
  - o **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les capex associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**  
*100% des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2022.*

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

La poche est investie au minimum à 90% dans des OPC ayant obtenu le Label ISR public ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent. Les 10% restant sont investis dans des OPC non labélisés mais dont la stratégie d'investissement repose sur une philosophie ISR.

Pour la poche de foncières cotées gérée par DNCA :

La poche a promu des caractéristiques de gouvernance, environnementales, sociales et sociétales.

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

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

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

- Notation globale de la qualité ESG.

Dans ce cadre, le processus d'investissement fondé sur le *stock picking* a tenu compte d'une notation interne de la Responsabilité d'entreprise grâce à une analyse extra-financière via l'outil propriétaire ABA, avec une approche « *best in universe* » (sélection de l'univers d'investissement indépendamment de l'activité sectorielle). La poche n'a pas eu recours à un indicateur de référence dans le but d'atteindre les caractéristiques ESG promues par le fonds.

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

Pour la poche immobilier direct et indirect :

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

\* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 61% des actifs du fonds en valeur.

\*\* Périmètre couvert : acquisitions de l'année 2022

Pour la poche financière et de liquidités :

En date du 30 décembre 2022, la poche financière et de liquidités a été investie dans 91.4% d'OFC ayant le label ISR.

Pour la poche foncières cotées :

Pas d'indicateur consolidé disponible au titre de 2022.

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

Non applicable.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?** *[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 partiellement 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 comprend 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.

*[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.



**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 2022, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- Lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'actions permettant de les réduire. **Le fonds n'a pas réalisé d'acquisition au titre de l'année 2022.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Pour cette poche, les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » joint au rapport annuel du fonds.

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

#### Pour la poche financière et de liquidités :

La société de gestion a appliqué une politique d'exclusion du charbon : 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).

Des informations sur les principales incidences négatives en matière de durabilité sont disponibles dans la déclaration de Natixis Investment Managers : <https://www.im.natixis.com/fr/resources/declaration-sur-les-incidences-negatives-en-matiere-de-durabilite>

#### Pour la poche foncières cotées :

La poche a tenu compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Celles-ci ont fait partie de la notation Responsabilité d'Entreprise :

- Au moins 90% des valeurs mobilières investies sont labellisées ou font l'objet d'une notation ESG définie
- Exclusion des entreprises présentant un risque de Responsabilité élevé dans leur modèle d'analyse, soit une note inférieure à 2 sur 10 pour les fonds de la gamme ISR Responsable.

Pour la poche financière et la poche de foncières cotées, les indicateurs PAI ne sont pas disponibles au titre de 2022.



### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Bruxelles - Louise Center	Bureau	10,3%	Belgique
Marseille - CC Bonneveine	Commerce	7,0%	France
Dortmund - Hauptzollamt	Bureau	6,4%	Allemagne
Paris 09 - 7 Liège	Bureau	6,3%	France
Les Belleville - Val Thorens Arolles	Hotel	5,7%	France
Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre	Commerce	4,9%	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	3,7%	France
Chambly - Les Portes de l'Oise	Commerce	1,2%	France
Colomiers - Kappa	Bureau	1,2%	France
Anvers - Kammenstraat 36	Commerce	1,1%	Belgique
Anvers - Gasthuisstraat 3	Commerce	0,7%	Belgique
Colomiers - Sigma	Bureau	0,6%	France
Paris 05 - 121 Mouffetard	Commerce	0,5%	France
Paris 17 - 110 Courcelles	Commerce	0,2%	France
Paris 02 - 9 Volney	Commerce	0,1%	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 2022



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

Sur la période 2022, 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.

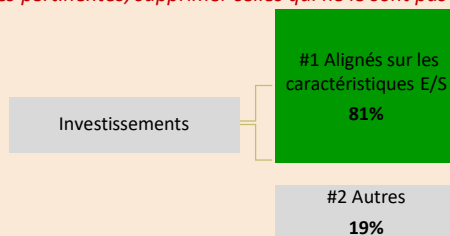
*[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]*

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.

*[Inclure uniquement les cases pertinentes, supprimer celles qui ne le sont pas pour le produit financier]*



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La part des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 81%.

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

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière (64%) : immobilier direct et indirect non coté et foncières cotées.
- Poche financière (29%) : actions et produits de taux
- Poche liquidités (7%) : 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 conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

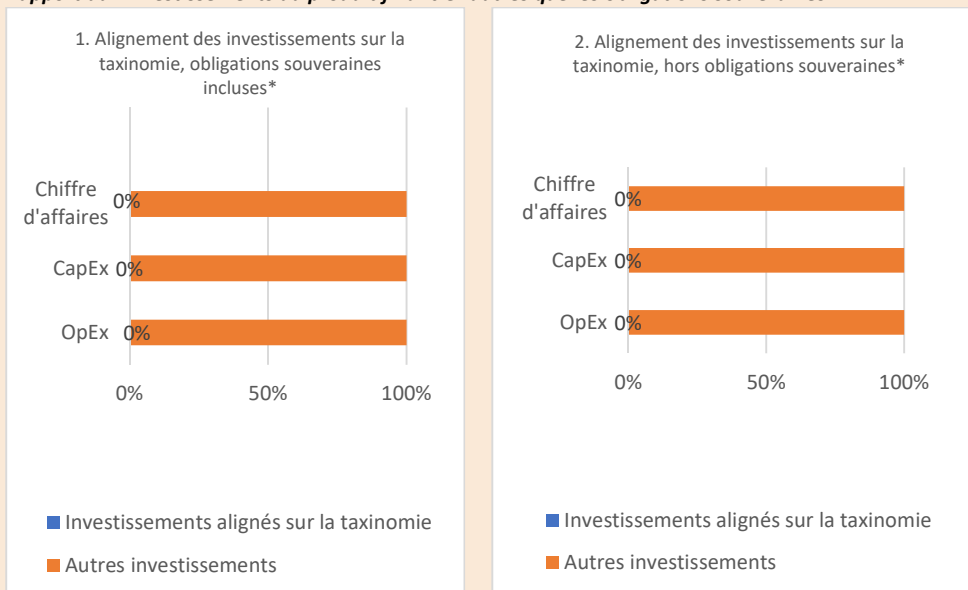
<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de

[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 le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;  
 - des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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

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



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

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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

Non applicable.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ? [inclure lorsqu'au moins un précédent rapport périodique a été fourni]

Non applicable.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non 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]

[inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 qui comportent des investissements dans des activités économiques environnementales qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental]



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

l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

*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 part 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 existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

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 respecter 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 investissant au moins 90% de la poche en OPCs ayant le label ISR et en excluant les OPCs 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.

Pour la poche foncières cotées :

De façon synthétique, le processus d'investissement se décomposait en 3 étapes successives :

- La sélection de l'univers par une double approche financière et extra-financière, en particulier en excluant les valeurs présentant un profil à risque en matière de responsabilité d'entreprise (note inférieure à 2/10 dans le modèle propriétaire ESG) ou exposées à des controverses majeures ;
- Construction du portefeuille selon un approche macro-économique,
- L'analyse fondamentale en tenant compte des critères ESG et de la valorisation des titres sélectionnés.

En outre, DNCA Finance a mis en œuvre une politique d'engagement avec de nombreuses entreprises, en se concentrant particulièrement sur les entreprises dont le score de responsabilité est défavorable ou en forte baisse,

ou qui accumulent les controverses, ou qui ont une politique et des actions défavorables en ce qui concerne le changement climatique.



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

*[[inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088]*

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

● **En quoi l'indice de référence diffèrait-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 indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.



ANNEXE I

Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité

Tableau 1

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

Fonds : FRANCEUROPE IMMO ISR - LEI : 969500MCF7G58INA0160

<p><b>Résumé</b></p> <p>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 relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR.</p> <p>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 2022.</p> <p>Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'efficacité énergétique,</li> <li>- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles,</li> <li>- la biodiversité (artificialisation des sols).</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b></p> <p>[Informations prévues à l'article 7, au format indiqué ci-dessous]</p> <p>Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <a href="https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg">https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg</a></p>

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	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%	Non applicable	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	NC
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%	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant ce qui explique ce taux.	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1000m <sup>2</sup> un objectif d'économie

						d'énergie de 40% à 2030 est fixé.
--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

#### **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]*

Non applicable.

---

*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	Incidence [année n]	Incidence [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 total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu			
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	<b>87,63 %</b>	Non applicable		

## 2. Rapport loi Energie et Climat

### ANNEXE F

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

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

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

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

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 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 à l'acquisition :

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 au titre de l'année 2022 s'élèvent à 347 470€, comprenant le coût des plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labélisation ISR du fonds.

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

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

**Critères méthodologiques :**

a) Qualité des données utilisées

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

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

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

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

b) Risques liés au changement climatique

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

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

c) Risques liés à la biodiversité

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

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

- Des pollutions lumineuses ou sonores

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

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

## 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 2022, constitué de 11 membres :

- Monsieur Philippe KOTT, administrateur et Président du Conseil d'administration ;
- BANQUE POPULAIRE VAL DE France, représentée par Monsieur Alain BLANCHARD ;
- BPCE, représentée par Madame Pascale BLANCHARD ;
- 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 ;
- BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST ;
- Monsieur Philippe PINAULT ;
- Monsieur Nicolas DENOJEAN ;
- Madame Thu Huyen NGUYEN THI.

### 2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

**MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE KOTT AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

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

**MANDAT DE MONSIEUR ALAIN BLANCHARD, REPRESENTANT PERMANENT BP VAL DE FRANCE, AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	RCS/SIRET	NATURE DU MANDAT	TITULAIRE DU MANDAT	A TITRE PERSONNEL OU EN TANT QU'UN REPRÉSENTANT D'UNE PERSONNE MORALE
Atlantis Investissement	SAS	840 935 704	Président/DG	Alain Blanchard	Foncière VDF
Banque Populaire Développement	SA	378 537 690	Administrateur	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
Commerces Val de France	SASU	878 049 402	Président/DG	Alain Blanchard	Foncière VDF
Discovery Investissement	SAS	833 554 470	Président/DG	Alain Blanchard	RP Foncière Val de France
FINANCIERE VECTEUR	SASU	402 673 719	Président	Alain Blanchard	ATP
Foncière Val de France	SASU	832 935 035	Président/DG	Alain Blanchard	ATP
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV	509 763 322	Administrateur	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
IMMOBILIERE BOETIE (ex Geforop)	EURL	379 541 444	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LORIENT CAMARUCHE	SCI	491 547 121	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LES PRES AUX CHEVAUX	SARL	509 366 118	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LOIRE INVEST	SAS	842 292 062	Président/DG	Alain Blanchard	FONCIERE VDF
NEWTON GESTION	SARL	435 014 816	Gérant	Alain Blanchard	ATP
NEWTON IMMOBILIER	SAS	492 659 032	Président	Alain Blanchard	RP Newton Gestion
OLIVET MOULIN PARK	SASU	877 957 258	Président/DG	Alain Blanchard	FONCIERE VDF
ORLEANS GREFFOIR	SASU	884 933 920	Président/DG	Alain Blanchard	FONCIERE VDF
RIVIERA DEVELOPPEMENT	SASU	800 720 526	Président	Alain Blanchard	RP Val de France Immo
SCI DU FAMIN	SCI	528 379 662	Gérant	Alain Blanchard	ATP
SCIENTIPOLE Ile de France CAPITAL	SAS	491 117 578	Membre du Comité de Surveillance	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
SFAM	SARL	323 377 580	Gérant	Alain Blanchard	ATP
SOCFIM	SA	390 348 779	Membre du CS	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
SORIGNY ISOPARC	SASU	884 648 031	Président	Alain Blanchard	FONCIERE VDF
Val de France Immo	SASU	345 307 813	Président	Alain Blanchard	ATP

**MANDAT DE MONSIEUR JOEL PIERSON, REPRESENTANT PERMANENT BP DE L'OUEST, AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

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

**MANDAT DE MADAME PASCALE BLANCHARD, REPRESENTANT PERMANENT BPCE, AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

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

**MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE FAGET, REPRESENTANT PERMANENT NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL (anciennement NATIXIS ASSET MANAGEMENT puis OSTRUM ASSET MANAGEMENT), AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

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 2022**

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 2022**

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

**MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE PINAULT AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

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

**MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS DENOJEAN AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

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
Atream	SAS	représentant BPCE VIE
PRIMOVIE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)

**MANDAT DE MADAME THU HUYEN NGUYEN THI AU COURS DE L'EXERCICE 2022**

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

### 3. ECHEANCE DE MANDAT

Nous vous proposons de renouveler pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les mandats des administrateurs suivants :

- . Philippe KOTT
- . NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL

## COMPTES DE L'EXERCICE

---

### 1. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS \*

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

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ressort à 6 430 577,96 euros.

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

### 2. AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat immobilier de 5 371 585,76 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2022, soit :

- 2 467 806,58 euros pour les parts P ;
- 2 903 388,76 euros pour les parts I ;
- 390,52 euros pour les parts B

et un résultat sur cessions d'actifs de 1 058 992,2 euros soit :

- 686 225,18 euros pour les parts P ;
- 372 897,63 euros pour les parts I ;
- -130,61 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 0,89 euros pour les parts P, de 1,85 euros pour les parts I et de 0,45 pour les parts B) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 1 401 661,07 euros.

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

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : 66,08 €
- Aux comptes de report des plus-values nettes : 1 401 594,99 €

### 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 2022.



## BILAN AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>327 512 603</b>	<b>372 392 402</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	110 810 000	112 230 000
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	64 283 607	83 651 478
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	39 450 562	39 746 899
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	49 926 366	68 508 553
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	15 504 430	20 717 835
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>100 140 037</b>	<b>168 660 156</b>
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	100 140 037	168 660 156
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Créances locataires</b>	<b>248 747</b>	<b>142 140</b>
<b>Autres créances</b>	<b>1 409 445</b>	<b>1 833 106</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>16 973 226</b>	<b>21 801 992</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>446 284 058</b>	<b>564 829 796</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 2022 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>441 054 371</b>	<b>562 531 749</b>
Capital	435 203 194	558 159 617
Report des plus-values nettes <sup>(2)</sup>		
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	676 661	811 303
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	6 430 578	7 511 706
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	- 1 256 062	- 3 950 878
<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>5 229 687</b>	<b>2 298 047</b>
Dettes envers les établissements de crédit		
Dépôts de garantie reçus	573 414	528 006
Autres dettes d'exploitation	4 656 273	1 770 041
<b>Total du passif</b>	<b>446 284 058</b>	<b>564 829 796</b>

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

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	7 075 179	5 988 364
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 511 505	6 219 878
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 219 952	1 223 359
<b>Total I</b>	<b>14 806 636</b>	<b>13 431 601</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	1 403 563	2 901 313
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>1 403 563</b>	<b>2 901 313</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>13 403 073</b>	<b>10 530 288</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	506 131	610 744
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>	<b>506 131</b>	<b>610 744</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	- 25 148	59 479
<b>Total IV</b>	<b>- 25 148</b>	<b>59 479</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>531 280</b>	<b>551 265</b>
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	6 838 919	6 802 228
Autres charges (VII)	209 938	
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51)</b> <b>(I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>6 885 496</b>	<b>4 279 325</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 122 473	3 082 087
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 801 857	1 154 228
<b>Total VIII</b>	<b>4 924 330</b>	<b>4 236 315</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 236 031	883 263
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 398 662	203 252
<b>Total IX</b>	<b>3 634 693</b>	<b>1 086 515</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>1 289 637</b>	<b>3 149 800</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation</b> <b>(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>8 175 132</b>	<b>7 429 125</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>- 1 744 554</b>	<b>82 581</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>6 430 578</b>	<b>7 511 706</b>

### 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° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

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

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

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

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

##### 1-1 Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

Les méthodes d'évaluations retenues sont :

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

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

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

- La méthode par comparaison directe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

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

***d) Parts de société***

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

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

### **1-2 Actifs financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPC, 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 2022, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 1 005 197,35 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 2022, il n'a pas été constitué de provision pour risques.*

## EVOLUTION DE L'ACTIF NET

2

		31/12/2022	31/12/2021
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>562 531 749,16</b>	<b>539 968 379,06</b>
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	+	16 901 268,84	36 018 701,31
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	89 704 071,65	15 086 745,07
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	0
Différences de change	+ / -	-36 028,10	+ 17 127,28
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	- 35 236 368,14	- 5 155 737,55
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<b>- 81 452 034,90</b>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<b>- 46 215 666,76</b>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	-16 445 284,24	+ 6 517 148,36
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<b>-8 536 618,59</b>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<b>+ 7 908 665,65</b>	
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	3 532 109,12	3 269 385,81
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	+ 8 175 132,45	+ 7 429 125,02
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net <sup>1</sup>	-	1 599 918,55	3 906 863,44
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-		
Autres éléments <sup>2</sup>	+ / -		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>441 054 370,65</b>	<b>562 531 749,16</b>

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris appels de fonds incluant 1 037 852,63€ 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 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	112 230 000			-1 420 000	110 810 000	
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction (1)						
▪ Autres						
<b>Total</b>	<b>112 230 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 1 420 000</b>	<b>110 810 000</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	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux, dont		
Paris	31 600 000	31 600 000
Ile de France		
Province	9 030 000	10 100 000
Etranger	31 800 000	33 700 000
Commerces, dont		
Paris	3 980 000	4 180 000
Ile de France		
Province	6 000 000	5 150 000
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	28 400 000	27 500 000
Etranger		
<b>Total</b>	<b>110 810 000</b>	<b>112 230 000</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	6 000 000	-21,11%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 650 000	10,94%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	570 000	19,19%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	760 000	-13,99%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	31 600 000	33,44%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 526 799	5 930 000	-30,45%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 304 516	3 100 000	-27,98%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	31 800 000	-3,51%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	28 400 000	-6,40%
Total patrimoine			111 164 881	110 810 000	-0,32%

### 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 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	83 651 478,43	-1 534 284		-17 833 587,05	64 283 607,38	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	39 746 898,66			-296 336,42	39 450 562,24	
<b>Total</b>	<b>123 398 377,09</b>	<b>-1 534 284</b>		<b>-18 129 923,47</b>	<b>103 734 169 ,62</b>	
<b>Total frais inclus</b>					<b>103 734 169,62</b>	

### Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2022	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	30 362 984,19	4 324 460	1 290 306,80	26 997 243,60	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	8 094 739,09	1 500	1 461 394,53	11 096 110,06	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	2 448 617,38	6 000 000	-21 536,35	6 000 000	99,99%
Participation : CORNALINE HOUSE SA	36 896 900,34	10 500 000	-149 240,17	10 500 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	18 666 906,08	71 724 287	1 317 019,29	113 335 394,60	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 2022	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
5 298,00	SCPI ACCES VALEUR PIERRE	2 583 374,64	4 052 917,02	EUR	0,92%
3 154,00	SCPI ACTIPIERRE 3	999 923,08	788 500,00	EUR	0,18%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	184 905,00	EUR	0,04%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	822 400,00	EUR	0,19%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 310 254,20	EUR	0,30%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 045,00	EUR	0,02%
Total patrimoine		5 992 102	7 264 021		

#### LEGENDE

C = Commerce  
B = Bureau

### 3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022
<b>Total</b>						

### 4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
6 107	MONTEA SCA	406 726,20	EUR	0,09%
19 991	COFINIMMO SA	1 673 246,70	EUR	0,38%
71 074	WAREHOUSES DE PAUW	1 897 675,80	EUR	0,43%
23 633	AEDIFICA SA	1 791 381,40	EUR	0,41%
63 810	XIOR STUDENT HOUSE NV	1 844 109,00	EUR	0,42%
148 548	TAG TEGERNSEE IMMO	897 972,66	EUR	0,20%
225 463	VONOVIA SE	4 964 695,26	EUR	1,13%
63 314	LEG IMMOBILIEN AG	3 853 290,04	EUR	0,87%
235 244	MERLIN PROPRTIE	2 064 266,10	EUR	0,47%
195 265	KOJAMO OYJ	2 694 657,00	EUR	0,61%
3 731	ALTAREA	470 852,20	EUR	0,11%
24 814	ICADE	998 515,36	EUR	0,23%
38 381	COVIVIO SA	2 128 226,45	EUR	0,48%
195 517	KLEPIERRE	4 209 481,01	EUR	0,95%
48 826	GECINA NOMINATIVE	4 645 793,90	EUR	1,05%
64 295	MERCIALYS	628 162,15	EUR	0,14%
109 694	UNIB-RODAMCO-WEST	5 334 419,22	EUR	1,21%
97 247	GRAND CITY PROPRTIE	893 699,93	EUR	0,20%
766 086	AROUNDTOWN SA	1 672 365,74	EUR	0,38%
38 192	SHURGARD SELF STORAGE	1 636 527,20	EUR	0,37%
19 206	EUROCOMMERCIAL	434 055,60	EUR	0,10%
111 586	CTP NV W/I	1 231 909,44	EUR	0,28%
591 404	INMOBILIARIA COLONIAL	3 554 338,04	EUR	0,81%
<b>Total</b>		<b>49 926 366,40</b>		<b>11,32%</b>

**immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)**

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910,1774	AEW-CORE PROP-C	12 590 765,31	EUR	2,85%
31 000	DNCA BEYOND EU LEADERS-IEUR	3 573 060,00	EUR	0,81%
108 000	MIR EUR GREEN SUST BD FD SI EUR CAP	9 635 760,00	EUR	2,18%
19 000	MIROVA WOM LEADERS EQTY FD SI EUR CAP	2 777 800,00	EUR	0,63%
42 000	MIROVA EURO SUST EQ FUND SI NPF EUR DIS	4 694 760,00	EUR	1,06%
132 000	MIR EUR GRE SUST CORP BD FD SI/A EUR	11 338 800,00	EUR	2,57%
12 000	MIROVA EUROPE ENVIR EQ FD SI NPF EUR	1 490 640,00	EUR	0,34%
16 200	MIROVA US CLIM AMBITION EQ FD SI EUR	2 113 938,00	EUR	0,48%
40 000	OSSIAM EUR GOV 3-5Y CAR RED	7 385 200,00	EUR	1,67%
30 500	Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays	2 913 665,00	EUR	0,66%
983	OSTRUM SRI CASH Part I	10 565 980,57	EUR	2,40%
159	OSTRUM SRI CASH PLUS I	16 115 776,39	EUR	3,65%
59	OSTRUM SRI MONEY PLUS IC	6 041 178,74	EUR	1,37%
29 582	OSTRUM SRI MONEY Part I 1	11 047 013,33	EUR	2,50%
0	OSTRUM SRI MONEY I-C	2,47	EUR	0,00%
86	OSTRUM SRI CASH A1P1 Part IC	9 927 962,00	EUR	2,25%
30 500	THEMATICS META FUND S/A(EUR)	3 432 165,00	EUR	0,78%
<b>Total</b>		<b>115 644 466,81</b>	<b>EUR</b>	<b>26,22%</b>

## 5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
<b>Créances locataires</b>		
▪ Créances locataires	0	-217 271,44
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	1 253 944,69	1 989 059,67
▪ Dépréciations des créances locataires	-1 005 197,35	-1 629 648,80
<b>Total</b>	<b>248 747,34</b>	<b>142 139,43</b>

Évolution des dépréciations	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
▪ Dépréciations des créances locataires	1 629 648,80	80 414,63	-704 866,08	1 005 197,35

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
<b>Autres créances</b>		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	87 179,77	60 164,90
▪ État et autres collectivités	277 331,38	933 195,54
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	692 036,10	612 335,03
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	352 897,80	227 410,48
<b>Total</b>	<b>1 409 445,05</b>	<b>1 833 105,95</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	67 314,538	6 686 153,05	200 584,592
▪ Rachats réalisés	30 331,109	3 042 021,95	
<b>Montants nets</b>	<b>39 983,429</b>	<b>3 644 131,10</b>	<b>200 584,592</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	89 840,000	9 131 214,40	273 936,432
▪ Rachats réalisés	892 412,887	86 659 161,89	
<b>Montants nets</b>	<b>- 802 572,887</b>	<b>- 77 527 947,49</b>	<b>273 936,432</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	461	46 048,76	1 381,463
▪ Rachats réalisés	29	2 887,82	
<b>Montants nets</b>	<b>432</b>	<b>43 160,94</b>	<b>1 381,463</b>

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	435 203 194,01	558 159 617,22
Report des plus-values nettes (*)		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs (**)	840 087,21	790 298,34
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-163 426,12	21 005,14
Résultat de l'exercice	8 175 132,45	7 429 125,02
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-1 744 554,49	82 581,32
Acomptes versés au cours de l'exercice	-1 599 918,55	-3 906 863,44
Compte de régularisation sur les acomptes versés	343 856,14	-44 014,44
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>441 054 370,65</b>	<b>562 531 749,16</b>

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

	2018	Action I	Action P	2019	Action I	Action P	2020	Action I	Action P	2021	Action I	Action P	2022	Action I	Action P	Action B
<b>I- Situation financière en fin d'exercice</b>																
b) Actif net	560 618 748	269 248 649	291 370 099	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
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	5 274 566	2 523 542,48	2 751 023,36	5 420 622	2 643 883,34	2 776 738,60	5 215 584	2 438 314,87	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
<b>II- Résultat global des opérations effectives</b>																
a) Chiffre d'affaires hors taxe	4 601 419			5 732 306			6 224 353			5 930 031			6 370 313	686 225		
b) Résultat de l'activité immobilière	7 847 005	4 523 615	3 323 390	7 736 868	4 591 805	3 145 063	6 922 933	3 960 144	2 962 789	6 309 965	3 544 578	2 765 387	6 572 941	2 659 694	3 912 667	580
c) Résultat sur opérations financières	-2 791 166	-739 606	-2 051 560	-2 566 478	-724 700	-1 841 777	-1 929 059	-491 116	-1 437 943	-1 825 971	-443 051	-1 382 919	-1 743 217	-325 834	-1 417 206	-177
d) Résultat sur cession d'actifs	1 938 974	927 226	1 011 748	5 250 306	2 569 131	2 681 174	1 798 513	843 294	955 219	3 176 568	1 432 444	1 744 124	1 058 992	686 225	372 898	-131
e) Résultat de l'exercice	6 791 569	4 512 922	2 278 647	10 339 986	6 388 297	3 951 689	6 879 174	4 398 668	2 480 506	7 511 706	4 521 453	2 990 254	6 430 578	3 040 938	3 389 409	231
<b>III- Résultat des opérations réduits à une seule action</b>																
a) Résultat de l'activité immobilière	1,49	1,79	1,21	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
b) Résultat sur opérations financières	-0,53	-0,29	-0,75	-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
c) Résultat sur cession d'actifs	0,37	0,37	0,37	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
d) Résultat de l'exercice	1,29	1,79	0,83	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
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	1,09	1,52	0,70	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
f) 50 % des plus-values immobilières	0	0	0	0,24	0,24	0,24	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
g) Dividende versé		1,8	0,82		2,41	1,42		1,8	0,92		1,85	1		1,45	0,89	0,45
h) Valeur liquidative		106,69	105,91		108,94	108,16		103,89	103,2		104,2	103,65		95,45	94,56	93,05



## 9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emprunts</li> <li>▪ Concours bancaires courants</li> </ul>		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>		
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>573 414,11</b>	<b>528 005,65</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locataires créditeurs</li> <li>▪ Fournisseurs et comptes rattachés</li> <li>▪ État et autres collectivités</li> <li>▪ Charges refacturées</li> <li>▪ Autres créditeurs</li> <li>▪ Produits constatés d'avance</li> </ul>		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>4 656 273,17</b>	<b>1 770 041,01</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				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emprunts amortissables</li> <li>▪ Emprunts « in fine »</li> </ul>				
Emprunts à taux variable				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emprunts amortissables</li> <li>▪ Emprunts « in fine »</li> </ul>				
<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	31/12/2022	31/12/2021
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emprunts immobiliers</li> <li>▪ Autres emprunts</li> </ul>		
		-
		-

## 10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Provisions pour risques</li> </ul>	-	-	-	-

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

Produits immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	5 415 923,61	4 871 729,86
Charges facturées	954 389,22	1 058 301,37
Reprise de provisions	704 866,08	58 333,32
<b>Total</b>	<b>7 075 178,91</b>	<b>5 988 364,55</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes SAS/SCPI	3 893 706,86	4 503 243,09
Dividendes Actions	2 617 798,07	1 716 634,87
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
<b>Total</b>	<b>6 511 504,93</b>	<b>6 219 877,96</b>

Charges immobilières	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	649 896,81	752 959,46
Charges d'entretien courant	0	1 548,50
Sinistres		
Charges de gros entretien	18 805,00	1 232,83
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	304 696,52	297 932,10
Redevance de Crédit-Bail		
Autres charges	349 750,12	383 130,09
- Charges locatives non récupérées	75 118,00	63 614,21
- Charges locatives sur locaux vacants	32 983,71	50 334,31
- Primes assurances non récupérées	285,72	487,39
- Frais huissiers		
- Honoraires d'avocat	6 358,56	20 208,94
- Honoraires divers	86 651,90	24 918,78
- Impôts et taxes non refacturés	136 895,23	196 714,46
- Honoraires de commercialisation	11 457,00	26 852,00
- CRL non récupérée		
- Autres charges immobilières		
Dotation de provision	80 414,63	1 464 509,53
<b>Total</b>	<b>1 403 563,08</b>	<b>2 901 312,51</b>

31/12/2022

31/12/2021

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 219 952,43	1 223 358,66
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

## 12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	506 131,42	610 743,65
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers	-66 148,08	
<b>Total</b>	<b>439 983,34</b>	<b>610 743,65</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	41 116,22	59 479,24
<b>Total</b>	<b>41 116,22</b>	<b>59 479,24</b>

### Autres produits et autres charges

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

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

### 13 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

#### a) Les frais de fonctionnement

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,90% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV pour la part P, 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 31/12/2022	Montant au 31/12/2021
Commission société de gestion	6 445 560,16	6 402 518,72
Commission dépositaire	265 574,26	259 931,12
Honoraires Commissaire aux comptes	31 861,68	38 303,21
Honoraires évaluateurs immobiliers	78 996,25	87 467,71
Redevance AMF		
Frais de publicité	2 869,41	3 510,96
Taxe professionnelle	545,00	410,00
Autres charges exceptionnelles	209 933,86	
Autres frais	13 512,04	10 086,23
<b>Total</b>	<b>7 048 852,66</b>	<b>6 802 227,95</b>

#### b) Les frais de gestion variables

Néant.

## 14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2022	31/12/2021
▪ Terrains nus				
▪ Terrains et constructions				
▪ Constructions sur sol d'autrui				
▪ Autres droits réels				
▪ Immeubles en cours de construction		1 775 463,06	1 775 463,06	
▪ Autres				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°				
▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°				
▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	2 102 316,37	460 567,51	1 641 748,86	2 198 823,54
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
▪ Autres actifs immobiliers	20 156,28		20 156,28	
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 122 472,65</b>	<b>2 236 030,57</b>	<b>-113 557,92</b>	<b>2 198 823,54</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 122 472,65</b>	<b>2 236 030,57</b>	<b>-113 557,92</b>	<b>2 198 823,54</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>2 801 856,88</b>	<b>1 398 662,40</b>	<b>1 403 194,48</b>	<b>950 976,36</b>
<b>Total</b>	<b>4 924 329,53</b>	<b>3 634 692,97</b>	<b>1 289 636,56</b>	<b>3 149 799,90</b>

## 15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2022
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	0
Garanties bancaires	1 222 281,01
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2022
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

## 16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Parts P

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	2 445 568,75	1 196 924,10
Régularisation du résultat net	22 237,73	49 205,58
Résultat sur cession d'actifs	669 807,79	1 719 103,18
Régularisation des cessions d'actifs	16 417,39	25 020,72
Acomptes versés au titre de l'exercice	-596 331,22	- 1 341 893,61
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-7 021,36	-28 804,93
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>2 550 679,08</b>	<b>1 619 555,04</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	331 935,50	299 614,38
Régularisation sur les comptes de reports	4 119,79	21 846,98
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>336 055,29</b>	<b>321 461,36</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>2 886 734,37</b>	<b>1 941 016,40</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	2 081 739,13	1 609 080,90
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	804 995,24	331 935,50
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>2 886 734,37</b>	<b>1 941 016,40</b>

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

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2022	596 331,22				596 331,22	0,20
Régularisation des acomptes	7 021,36				7 021,36	
<b>Total acomptes</b>	<b>603 352,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>603 352,58</b>	<b>0,20</b>

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/01/2023	1 864 453,91		217 285,22		2 081 739,13	0,69
<b>Total acomptes</b>	<b>1 864 453,91</b>		<b>217 285,22</b>		<b>2 081 739,13</b>	<b>0,69</b>

**Parts I**

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	4 439 544,71	3 082 401,02
Régularisation du résultat net	-1 536 155,95	6 607,89
Résultat sur cession d'actifs	619 961,70	1 430 696,72
Régularisation des cessions d'actifs	-247 064,07	1 747,13
Acomptes versés au titre de l'exercice	-1 003 500,93	-2 564 969,83
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	350 877,50	-15 209,51
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>2 623 662,96</b>	<b>1 941 273,42</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	508 151,71	490 683,96
Régularisation sur les comptes de reports	-167 545,91	-841,84
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>340 605,80</b>	<b>489 842,12</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>2 964 268,76</b>	<b>2 431 115,54</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	2 367 669,01	1 922 963,83
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	596 599,75	508 151,71
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>2 964 268,76</b>	<b>2 431 115,54</b>

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

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2022	1 003 500,93				1 003 500,93	0,40
Régularisation des acomptes	350 877,50				350 877,50	
<b>Total acomptes</b>	<b>1 354 378,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 354 378,43</b>	<b>0,40</b>

**Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022**

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/01/2023	2 250 765,34		116 903,67		2 367 669,01	1,45
<b>Total acomptes</b>	<b>2 250 765,34</b>		<b>116 903,67</b>		<b>2 367 669,01</b>	<b>1,45</b>



**Parts B**

	31/12/2022
Résultat net	382,43
Régularisation du résultat net	8,09
Résultat sur cession d'actifs	-132,93
Régularisation des cessions d'actifs	2,32
Acomptes versés au titre de l'exercice	-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>173,51</b>
Report des résultats nets	
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	0
Régularisation sur les comptes de reports	0
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>0</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>173,51</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	107,43
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	66,08
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	
Incorporation au capital	
<b>Total des sommes affectées</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 2021.

Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2022						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2022	86,40				86,40	0,20
Régularisation des acomptes	0				0	
<b>Total acomptes</b>	<b>86,40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86,40</b>	<b>0,20</b>

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/01/2023	107,43				107,43	0,25
<b>Total acomptes</b>	<b>107,43</b>				<b>107,43</b>	<b>0,25</b>

## **13** 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 2022

## 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 2022

---

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

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

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

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

### Évaluation des actifs immobiliers

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

## **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 SPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Paris-La Défense, le

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

*Virginie Gaitte*

Virginie GAITTE

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>327 512 603</b>	<b>372 392 402</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	110 810 000	112 230 000
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	64 283 607	83 651 478
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	39 450 562	39 746 899
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	49 926 366	68 508 553
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	15 504 430	20 717 835
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>100 140 037</b>	<b>168 660 156</b>
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	100 140 037	168 660 156
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Créances locataires</b>	<b>248 747</b>	<b>142 140</b>
<b>Autres créances</b>	<b>1 409 445</b>	<b>1 833 106</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>16 973 226</b>	<b>21 801 992</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>446 284 058</b>	<b>564 829 796</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 2022 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>441 054 371</b>	<b>562 531 749</b>
Capital	435 203 194	558 159 617
Report des plus-values nettes <sup>(2)</sup>		
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	676 661	811 303
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	6 430 578	7 511 706
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	- 1 256 062	- 3 950 878
<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>5 229 687</b>	<b>2 298 047</b>
Dettes envers les établissements de crédit		
Dépôts de garantie reçus	573 414	528 006
Autres dettes d'exploitation	4 656 273	1 770 041
<b>Total du passif</b>	<b>446 284 058</b>	<b>564 829 796</b>

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

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	7 075 179	5 988 364
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 511 505	6 219 878
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 219 952	1 223 359
<b>Total I</b>	<b>14 806 636</b>	<b>13 431 601</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	1 403 563	2 901 313
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>1 403 563</b>	<b>2 901 313</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>13 403 073</b>	<b>10 530 288</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	506 131	610 744
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>	<b>506 131</b>	<b>610 744</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	- 25 148	59 479
<b>Total IV</b>	<b>- 25 148</b>	<b>59 479</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>531 280</b>	<b>551 265</b>
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	6 838 919	6 802 228
Autres charges (VII)	209 938	
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51)</b>		
<b>(I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>6 885 496</b>	<b>4 279 325</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 122 473	3 082 087
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 801 857	1 154 228
<b>Total VIII</b>	<b>4 924 330</b>	<b>4 236 315</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 236 031	883 263
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 398 662	203 252
<b>Total IX</b>	<b>3 634 693</b>	<b>1 086 515</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>1 289 637</b>	<b>3 149 800</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation</b>		
<b>(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>8 175 132</b>	<b>7 429 125</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>- 1 744 554</b>	<b>82 581</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>6 430 578</b>	<b>7 511 706</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° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

### 1- REGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

#### 1-1 Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

Les méthodes d'évaluations retenues sont :

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

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

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

- La méthode par comparaison directe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

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

***d) Parts de société***

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

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

### **1-2 Actifs financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2- ENDETTEMENT**

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

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

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

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

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

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

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

#### 4- LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

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

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

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

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

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées 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 2022, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 1 005 197,35 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'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPICAV par une sortie de ressources.

*Sur l'exercice 2022, il n'a pas été constitué de provision pour risques.*

# EVOLUTION DE L'ACTIF NET

2

		31/12/2022	31/12/2021
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>562 531 749,16</b>	<b>539 968 379,06</b>
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	+	16 901 268,84	36 018 701,31
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	89 704 071,65	15 086 745,07
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	0
Différences de change	+ / -	-36 028,10	+ 17 127,28
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	- 35 236 368,14	- 5 155 737,55
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<b>- 81 452 034,90</b>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<b>- 46 215 666,76</b>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	-16 445 284,24	+ 6 517 148,36
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<b>-8 536 618,59</b>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<b>+ 7 908 665,65</b>	
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	3 532 109,12	3 269 385,81
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	+ 8 175 132,45	+ 7 429 125,02
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net <sup>1</sup>	-	1 599 918,55	3 906 863,44
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-		
Autres éléments <sup>2</sup>	+ / -		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>441 054 370,65</b>	<b>562 531 749,16</b>

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris appels de fonds incluant 1 037 852,63€ de commissions acquises à l'OPCI reprises car le ratio immobilier maximum a été atteint.

# COMPLEMENTS D'INFORMATION

3

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

	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	112 230 000			-1 420 000	110 810 000	
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction (1)						
▪ Autres						
<b>Total</b>	<b>112 230 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 1 420 000</b>	<b>110 810 000</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	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux, dont		
Paris	31 600 000	31 600 000
Ile de France		
Province	9 030 000	10 100 000
Etranger	31 800 000	33 700 000
Commerces, dont		
Paris	3 980 000	4 180 000
Ile de France		
Province	6 000 000	5 150 000
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	28 400 000	27 500 000
Etranger		
<b>Total</b>	<b>110 810 000</b>	<b>112 230 000</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	6 000 000	-21,11%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 650 000	10,94%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	570 000	19,19%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	760 000	-13,99%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	31 600 000	33,44%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 526 799	5 930 000	-30,45%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 304 516	3 100 000	-27,98%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	31 800 000	-3,51%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	28 400 000	-6,40%
<b>Total patrimoine</b>			<b>111 164 881</b>	<b>110 810 000</b>	<b>-0,32%</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 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	83 651 478,43	-1 534 284		-17 833 587,05	64 283 607,38	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	39 746 898,66			-296 336,42	39 450 562,24	
<b>Total</b>	<b>123 398 377,09</b>	<b>-1 534 284</b>		<b>-18 129 923,47</b>	<b>103 734 169 ,62</b>	
<b>Total frais inclus</b>					<b>103 734 169,62</b>	

### Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2022	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	30 362 984,19	4 324 460	1 290 306,80	26 997 243,60	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	8 094 739,09	1 500	1 461 394,53	11 096 110,06	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	2 448 617,38	6 000 000	-21 536,35	6 000 000	99,99%
Participation : CORNALINE HOUSE SA	36 896 900,34	10 500 000	-149 240,17	10 500 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	18 666 906,08	71 724 287	1 317 019,29	113 335 394,60	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 2022	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
5 298,00	SCPI ACCES VALEUR PIERRE	2 583 374,64	4 052 917,02	EUR	0,92%
3 154,00	SCPI ACTIPIERRE 3	999 923,08	788 500,00	EUR	0,18%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	184 905,00	EUR	0,04%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	822 400,00	EUR	0,19%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 310 254,20	EUR	0,30%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 045,00	EUR	0,02%
Total patrimoine		5 992 102	7 264 021		

#### LEGENDE

C = Commerce  
B = Bureau

### 3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022
Total						

### 4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
6 107	MONTEA SCA	406 726,20	EUR	0,09%
19 991	COFINIMMO SA	1 673 246,70	EUR	0,38%
71 074	WAREHOUSES DE PAUW	1 897 675,80	EUR	0,43%
23 633	AEDIFICA SA	1 791 381,40	EUR	0,41%
63 810	XIOR STUDENT HOUSE NV	1 844 109,00	EUR	0,42%
148 548	TAG TEGERNSEE IMMO	897 972,66	EUR	0,20%
225 463	VONOVIA SE	4 964 695,26	EUR	1,13%
63 314	LEG IMMOBILIEN AG	3 853 290,04	EUR	0,87%
235 244	MERLIN PROPRTIE	2 064 266,10	EUR	0,47%
195 265	KOJAMO OYJ	2 694 657,00	EUR	0,61%
3 731	ALTAREA	470 852,20	EUR	0,11%
24 814	ICADE	998 515,36	EUR	0,23%
38 381	COVIVIO SA	2 128 226,45	EUR	0,48%
195 517	KLEPIERRE	4 209 481,01	EUR	0,95%
48 826	GECINA NOMINATIVE	4 645 793,90	EUR	1,05%
64 295	MERCIALYS	628 162,15	EUR	0,14%
109 694	UNIB-RODAMCO-WEST	5 334 419,22	EUR	1,21%
97 247	GRAND CITY PROPRTIE	893 699,93	EUR	0,20%
766 086	AROUNDTOWN SA	1 672 365,74	EUR	0,38%
38 192	SHURGARD SELF STORAGE	1 636 527,20	EUR	0,37%
19 206	EUROCOMMERCIAL	434 055,60	EUR	0,10%
111 586	CTP NV W/I	1 231 909,44	EUR	0,28%
591 404	INMOBILIARIA COLONIAL	3 554 338,04	EUR	0,81%
<b>Total</b>		<b>49 926 366,40</b>		<b>11,32%</b>

**immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)**

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910,1774	AEW-CORE PROP-C	12 590 765,31	EUR	2,85%
31 000	DNCA BEYOND EU LEADERS-IEUR	3 573 060,00	EUR	0,81%
108 000	MIR EUR GREEN SUST BD FD SI EUR CAP	9 635 760,00	EUR	2,18%
19 000	MIROVA WOM LEADERS EQTY FD SI EUR CAP	2 777 800,00	EUR	0,63%
42 000	MIROVA EURO SUST EQ FUND SI NPF EUR DIS	4 694 760,00	EUR	1,06%
132 000	MIR EUR GRE SUST CORP BD FD SI/A EUR	11 338 800,00	EUR	2,57%
12 000	MIROVA EUROPE ENVIR EQ FD SI NPF EUR	1 490 640,00	EUR	0,34%
16 200	MIROVA US CLIM AMBITION EQ FD SI EUR	2 113 938,00	EUR	0,48%
40 000	OSSIAM EUR GOV 3-5Y CAR RED	7 385 200,00	EUR	1,67%
30 500	Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays	2 913 665,00	EUR	0,66%
983	OSTRUM SRI CASH Part I	10 565 980,57	EUR	2,40%
159	OSTRUM SRI CASH PLUS I	16 115 776,39	EUR	3,65%
59	OSTRUM SRI MONEY PLUS IC	6 041 178,74	EUR	1,37%
29 582	OSTRUM SRI MONEY Part I 1	11 047 013,33	EUR	2,50%
0	OSTRUM SRI MONEY I-C	2,47	EUR	0,00%
86	OSTRUM SRI CASH A1P1 Part IC	9 927 962,00	EUR	2,25%
30 500	THEMATICS META FUND S/A(EUR)	3 432 165,00	EUR	0,78%
<b>Total</b>		<b>115 644 466,81</b>	<b>EUR</b>	<b>26,22%</b>

## 5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
<b>Créances locataires</b>		
▪ Créances locataires	0	-217 271,44
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	1 253 944,69	1 989 059,67
▪ Dépréciations des créances locataires	-1 005 197,35	-1 629 648,80
<b>Total</b>	<b>248 747,34</b>	<b>142 139,43</b>

Évolution des dépréciations	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
▪ Dépréciations des créances locataires	1 629 648,80	80 414,63	-704 866,08	1 005 197,35

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
<b>Autres créances</b>		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	87 179,77	60 164,90
▪ État et autres collectivités	277 331,38	933 195,54
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	692 036,10	612 335,03
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	352 897,80	227 410,48
<b>Total</b>	<b>1 409 445,05</b>	<b>1 833 105,95</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	67 314,538	6 686 153,05	200 584,592
▪ Rachats réalisés	30 331,109	3 042 021,95	
<b>Montants nets</b>	<b>39 983,429</b>	<b>3 644 131,10</b>	<b>200 584,592</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	89 840,000	9 131 214,40	273 936,432
▪ Rachats réalisés	892 412,887	86 659 161,89	
<b>Montants nets</b>	<b>- 802 572,887</b>	<b>- 77 527 947,49</b>	<b>273 936,432</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	461	46 048,76	1 381,463
▪ Rachats réalisés	29	2 887,82	
<b>Montants nets</b>	<b>432</b>	<b>43 160,94</b>	<b>1 381,463</b>

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	435 203 194,01	558 159 617,22
Report des plus-values nettes (*)		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs (**)	840 087,21	790 298,34
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-163 426,12	21 005,14
Résultat de l'exercice	8 175 132,45	7 429 125,02
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-1 744 554,49	82 581,32
Acomptes versés au cours de l'exercice	-1 599 918,55	-3 906 863,44
Compte de régularisation sur les acomptes versés	343 856,14	-44 014,44
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>441 054 370,65</b>	<b>562 531 749,16</b>

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

	2018	Action I	Action P	2019	Action I	Action P	2020	Action I	Action P	2021	Action I	Action P	2022	Action I	Action P	Action B
<b>I- Situation financière en fin d'exercice</b>																
b) Actif net	560 618 748	269 248 649	291 370 099	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
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	5 274 566	2 523 542,48	2 751 023,36	5 420 622	2 643 883,34	2 776 738,60	5 215 584	2 438 314,87	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
<b>II- Résultat global des opérations effectives</b>																
a) Chiffre d'affaires hors taxe	4 601 419			5 732 306			6 224 353			5 930 031			6 370 313	686 225		
b) Résultat de l'activité immobilière	7 847 005	4 523 615	3 323 390	7 736 868	4 591 805	3 145 063	6 922 933	3 960 144	2 962 789	6 309 965	3 544 578	2 765 387	6 572 941	2 659 694	3 912 667	580
c) Résultat sur opérations financières	-2 791 166	-739 606	-2 051 560	-2 566 478	-724 700	-1 841 777	-1 929 059	-491 116	-1 437 943	-1 825 971	-443 051	-1 382 919	-1 743 217	-325 834	-1 417 206	-177
d) Résultat sur cession d'actifs	1 938 974	927 226	1 011 748	5 250 306	2 569 131	2 681 174	1 798 513	843 294	955 219	3 176 568	1 432 444	1 744 124	1 058 992	686 225	372 898	-131
e) Résultat de l'exercice	6 791 569	4 512 922	2 278 647	10 339 986	6 388 297	3 951 689	6 879 174	4 398 668	2 480 506	7 511 706	4 521 453	2 990 254	6 430 578	3 040 938	3 389 409	231
<b>III- Résultat des opérations réduits à une seule action</b>																
a) Résultat de l'activité immobilière	1,49	1,79	1,21	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
b) Résultat sur opérations financières	-0,53	-0,29	-0,75	-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
c) Résultat sur cession d'actifs	0,37	0,37	0,37	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
d) Résultat de l'exercice	1,29	1,79	0,83	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
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	1,09	1,52	0,70	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
f) 50 % des plus-values immobilières	0	0	0	0,24	0,24	0,24	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
g) Dividende versé		1,8	0,82		2,41	1,42		1,8	0,92		1,85	1		1,45	0,89	0,45
h) Valeur liquidative		106,69	105,91		108,94	108,16		103,89	103,2		104,2	103,65		95,45	94,56	93,05

## 9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>		
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>573 414,11</b>	<b>528 005,65</b>
▪ Locataires créditeurs		
▪ Fournisseurs et comptes rattachés		
▪ État et autres collectivités	84 427,50	494 439,39
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	4 571 845,67	1 275 601,62
▪ Produits constatés d'avance		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>4 656 273,17</b>	<b>1 770 041,01</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	31/12/2022	31/12/2021
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

## 10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2022
▪ Provisions pour risques	-	-	-	-



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

Produits immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	5 415 923,61	4 871 729,86
Charges facturées	954 389,22	1 058 301,37
Reprise de provisions	704 866,08	58 333,32
<b>Total</b>	<b>7 075 178,91</b>	<b>5 988 364,55</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes SAS/SCPI	3 893 706,86	4 503 243,09
Dividendes Actions	2 617 798,07	1 716 634,87
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
<b>Total</b>	<b>6 511 504,93</b>	<b>6 219 877,96</b>

Charges immobilières	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	649 896,81	752 959,46
Charges d'entretien courant	0	1 548,50
Sinistres		
Charges de gros entretien	18 805,00	1 232,83
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	304 696,52	297 932,10
Redevance de Crédit-Bail		
Autres charges	349 750,12	383 130,09
- Charges locatives non récupérées	75 118,00	63 614,21
- Charges locatives sur locaux vacants	32 983,71	50 334,31
- Primes assurances non récupérées	285,72	487,39
- Frais huissiers		
- Honoraires d'avocat	6 358,56	20 208,94
- Honoraires divers	86 651,90	24 918,78
- Impôts et taxes non refacturés	136 895,23	196 714,46
- Honoraires de commercialisation	11 457,00	26 852,00
- CRL non récupérée		
- Autres charges immobilières		
Dotations de provision	80 414,63	1 464 509,53
<b>Total</b>	<b>1 403 563,08</b>	<b>2 901 312,51</b>

31/12/2022

31/12/2021

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 219 952,43	1 223 358,66
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

## 12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	506 131,42	610 743,65
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers	-66 148,08	
<b>Total</b>	<b>439 983,34</b>	<b>610 743,65</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	41 116,22	59 479,24
<b>Total</b>	<b>41 116,22</b>	<b>59 479,24</b>

### Autres produits et autres charges

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

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

### 13 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

#### a) Les frais de fonctionnement

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,90% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV pour la part P, 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 31/12/2022	Montant au 31/12/2021
Commission société de gestion	6 445 560,16	6 402 518,72
Commission dépositaire	265 574,26	259 931,12
Honoraires Commissaire aux comptes	31 861,68	38 303,21
Honoraires évaluateurs immobiliers	78 996,25	87 467,71
Redevance AMF		
Frais de publicité	2 869,41	3 510,96
Taxe professionnelle	545,00	410,00
Autres charges exceptionnelles	209 933,86	
Autres frais	13 512,04	10 086,23
<b>Total</b>	<b>7 048 852,66</b>	<b>6 802 227,95</b>

#### b) Les frais de gestion variables

Néant.

## 14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2022	31/12/2021
▪ Terrains nus				
▪ Terrains et constructions				
▪ Constructions sur sol d'autrui				
▪ Autres droits réels				
▪ Immeubles en cours de construction		1 775 463,06	1 775 463,06	
▪ Autres				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°				
▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°				
▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	2 102 316,37	460 567,51	1 641 748,86	2 198 823,54
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
▪ Autres actifs immobiliers	20 156,28		20 156,28	
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 122 472,65</b>	<b>2 236 030,57</b>	<b>-113 557,92</b>	<b>2 198 823,54</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 122 472,65</b>	<b>2 236 030,57</b>	<b>-113 557,92</b>	<b>2 198 823,54</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>2 801 856,88</b>	<b>1 398 662,40</b>	<b>1 403 194,48</b>	<b>950 976,36</b>
<b>Total</b>	<b>4 924 329,53</b>	<b>3 634 692,97</b>	<b>1 289 636,56</b>	<b>3 149 799,90</b>

## 15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2022
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	0
Garanties bancaires	1 222 281,01
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2022
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

## 16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

**Parts P**

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	2 445 568,75	1 196 924,10
Régularisation du résultat net	22 237,73	49 205,58
Résultat sur cession d'actifs	669 807,79	1 719 103,18
Régularisation des cessions d'actifs	16 417,39	25 020,72
Acomptes versés au titre de l'exercice	-596 331,22	- 1 341 893,61
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-7 021,36	-28 804,93
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>2 550 679,08</b>	<b>1 619 555,04</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	331 935,50	299 614,38
Régularisation sur les comptes de reports	4 119,79	21 846,98
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>336 055,29</b>	<b>321 461,36</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>2 886 734,37</b>	<b>1 941 016,40</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	2 081 739,13	1 609 080,90
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	804 995,24	331 935,50
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>2 886 734,37</b>	<b>1 941 016,40</b>

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

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2022	596 331,22				596 331,22	0,20
Régularisation des acomptes	7 021,36				7 021,36	
<b>Total acomptes</b>	<b>603 352,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>603 352,58</b>	<b>0,20</b>

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/01/2023	1 864 453,91		217 285,22		2 081 739,13	0,69
<b>Total acomptes</b>	<b>1 864 453,91</b>		<b>217 285,22</b>		<b>2 081 739,13</b>	<b>0,69</b>

**Parts I**

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	4 439 544,71	3 082 401,02
Régularisation du résultat net	-1 536 155,95	6 607,89
Résultat sur cession d'actifs	619 961,70	1 430 696,72
Régularisation des cessions d'actifs	-247 064,07	1 747,13
Acomptes versés au titre de l'exercice	-1 003 500,93	- 2 564 969,83
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	350 877,50	-15 209,51
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>2 623 662,96</b>	<b>1 941 273,42</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	508 151,71	490 683,96
Régularisation sur les comptes de reports	-167 545,91	-841,84
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>340 605,80</b>	<b>489 842,12</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>2 964 268,76</b>	<b>2 431 115,54</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	2 367 669,01	1 922 963,83
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	596 599,75	508 151,71
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>2 964 268,76</b>	<b>2 431 115,54</b>

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

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

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2022	1 003 500,93				1 003 500,93	0,40
Régularisation des acomptes	350 877,50				350 877,50	
<b>Total acomptes</b>	<b>1 354 378,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 354 378,43</b>	<b>0,40</b>

#### Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/01/2023	2 250 765,34		116 903,67		2 367 669,01	1,45
<b>Total acomptes</b>	<b>2 250 765,34</b>		<b>116 903,67</b>		<b>2 367 669,01</b>	<b>1,45</b>

**Parts B**

	31/12/2022
Résultat net	382,43
Régularisation du résultat net	8,09
Résultat sur cession d'actifs	-132,93
Régularisation des cessions d'actifs	2,32
Acomptes versés au titre de l'exercice	-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>173,51</b>
Report des résultats nets	
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	0
Régularisation sur les comptes de reports	0
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>0</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>173,51</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	107,43
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	66,08
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	
Incorporation au capital	
<b>Total des sommes affectées</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 2021.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2022	86,40				86,40	0,20
Régularisation des acomptes	0				0	
<b>Total acomptes</b>	<b>86,40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86,40</b>	<b>0,20</b>

#### Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/01/2023	107,43				107,43	0,25
<b>Total acomptes</b>	<b>107,43</b>				<b>107,43</b>	<b>0,25</b>



## **14** 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 2022

## 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 2022

---

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

---

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

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

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

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

À Paris-La Défense, le

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

*Virginie Gaitte*

Virginie GAITTE

# 15 PROJET DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 MAI 2023

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 6 430 577,96 €, 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 RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 6 430 577,96 € de la manière suivante :

	Total	PART D1 - P		PART D2 - I		PART D3 - B	
		3 016 762,874	Unitaire	1 631 558,544	Unitaire	432,000	Unitaire
Résultat net de l'exercice	6 885 495,89	2 445 568,75	0,81	4 439 544,71	2,72	382,43	0,00
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	-1 513 910,13	22 237,73	0,01	-1 536 155,95	-0,94	8,09	0,00
Résultat sur cessions d'actifs	1 289 636,56	669 807,79	0,22	619 961,70	0,38	-132,93	0,00
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	-230 644,36	16 417,39	0,01	-247 064,07	-0,15	2,32	0,00
Résultat de la période	6 430 577,96	3 154 031,66	1,04	3 276 286,39	2,00	259,91	0,60
Report résultat net N-1							
Compte de régularisation sur report résultat net N-1							
Report des plus-values nettes N-1	840 087,21	331 935,50		508 151,71		0,00	
Compte de régularisation sur report des plus-values nettes N-1	-163 426,12	4 119,79		-167 545,91		0,00	
Report à nouveau	676 661,09	336 055,29	0,11	340 605,80	0,21	0,00	0,00
Total des sommes à affecter	7 107 239,05	3 490 086,95	1,16	3 616 892,19	2,22	259,91	0,60
Acomptes versés sur l'exercice	1 599 918,55	596 331,22	0,20	1 003 500,93	0,40	86,40	0,20
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	-343 856,14	7 021,36		-350 877,50		0,00	
Montant distribuable	5 851 176,64	2 886 734,37	0,96	2 964 268,76	1,82	173,51	0,40
Acompte dividende versé en janvier 2022	4 449 515,57	2 081 739,13	0,69	2 367 669,01	1,45	107,43	0,25
Total des acomptes versés	5 705 577,98	2 685 091,71	0,89	3 020 292,44	1,85	193,83	0,45
Report à nouveau résultat courant	1 401 661,07	804 995,24	0,27	596 599,75	0,37	66,08	0,15
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	66,08					66,08	
Dont compte de report des plus-values nettes	1 401 594,99	804 995,24		596 599,75			

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

Le montant des dividendes<sup>2</sup> versés au titre de l'exercice 2022 s'élève à 2 685 091,71€ pour les actions P, à 3 020 292,44€ pour les actions I et à 193,83€ pour les actions B.

Le solde sera affecté en report à nouveau.

<sup>2</sup> Calcul fait sur la base de 3 016 762,874 Actions P, 1 631 558,544 Actions I en circulation et 432 actions B au 31 décembre 2022

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

### TROISIÈME RÉOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie le transfert de siège social de la Société du 22, rue du Docteur Lancereaux à Paris (75008) au 43 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013) décidé par le Conseil d'administration lors de la consultation écrite du 7 novembre 2022, conformément à l'article 4 des statuts.

### SIXIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler **M. Philippe KOTT** né le 11 janvier 1962 à COLMAR de nationalité française, demeurant 41 rue BAUTAIN 67 000 STRASBOURG en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler **NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 329 450 738, ayant son siège social au 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### HUITIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de nommer la **BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST**, société anonyme coopérative de banque populaire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes, identifiée au SIREN sous le numéro 857 500 227, ayant son siège social au 15, boulevard de la Boutière 35768 Saint-Grégoire Cedex, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### NEUVIEME RESOLUTION

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

# OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

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

Siège social :  
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.aew.com](http://www.aew.com)

