

ESG Tendances Pierre
Société civile immobilière
au capital initial de 16.000.80 euros
Siège social : C/o Swiss Life Asset Managers France,
153 rue Saint-Honoré - 75001 Paris
909 769 176 RCS PARIS



Rapport Annuel

Exercice clos le 31 décembre 2022

ESG Tendances Pierre
Société civile immobilière
au capital initial de 16.000.80 euros
Siège social : C/o Swiss Life Asset Managers France,
153 rue Saint-Honoré - 75001 Paris
909 769 176 RCS PARIS

PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis conformément aux dispositions légales et statutaires afin de vous rendre compte de l'activité de la société ESG Tendances Pierre (la « **Société** ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous proposons d'examiner les points suivants inscrits à l'ordre du jour :

- Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; Approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; Quitus à la gérance - Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Affectation des résultats ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 612-5 du Code de commerce, approbation des conclusions dudit rapport et des conventions qui y sont mentionnées ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

La Gérance.

SOMMAIRE

GOUVERNANCE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE	4
I. Objectif de gestion et stratégie d'investissement	5
II. Activité de la Société	11
III. Situation de la société au cours de l'exercice écoulé	13
IV. Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	15
V. Evolution prévisible de la Société pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et financiers	16
VI. Suivi et évaluation des risques	17
VII. Changements substantiels	23
VIII. Description de la manière dont les rémunérations et les avantages ont été calculés	23
IX. Contrôle des commissaires aux comptes	23
X. Rapport sur les indicateurs extra-financiers de la SCI	23
COMPTES ANNUELS ET ANNEXES	37
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	38
TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE	39

GOUVERNANCE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE

GERANT – SOCIETE DE GESTION :

Swiss Life Asset Managers France

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 671.167 €, dont le siège social est sis Tour la Marseillaise, 2 bis boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenc, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 499 320 059, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-07000055.

La société de gestion a été désignée pour une durée illimitée.

REPRESENTANT LEGAL DE LA SOCIETE DE GESTION

Monsieur Frédéric BÔL, Président du Directoire de Swiss Life Asset Managers France

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAZARS, Tour Exaltis – 61 rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie

Il vous est rappelé la poursuite du mandat du commissaire aux comptes.

A l'issue de l'assemblée générale d'approbation comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les associés devront statuer sur son renouvellement.

DEPOSITAIRE

Société Générale, société anonyme

Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris

Adresse postale de la fonction dépositaire : 189 rue d'Aubervilliers – 75886 Paris Cedex 18

Le dépositaire a été désigné pour une durée illimitée.

RAPPORT DE GESTION

I. Objectif de gestion et stratégie d'investissement

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille offrant une exposition immobilière et des perspectives de rendement sur la durée de placement recommandée, issues des revenus de la Société et de la progression de la valeur de ses actifs, dans le respect des contraintes visant à la fois la conservation d'une exposition immobilière significative et de sa capacité à faire face aux mouvements de souscriptions et de rachats.

Ces objectifs de nature financière sont associés à des objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« ESG ») dans la sélection et la gestion des actifs (hors Poche de Liquidité) détenus par la Société tels que décrits ci-après.

A travers ces objectifs ESG, la Société promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement SFDR. En évaluant les critères ESG parallèlement aux paramètres financiers et aux facteurs de risque, la Société vise à générer des résultats plus durables et à accroître la qualité des portefeuilles d'investissement, ainsi qu'à anticiper les évolutions futures du marché.

Les objectifs ESG recherchés par la Société sont recherchés au travers des actifs composant la Poche Immobilière, qui représentera à tout moment plus de quatre vingt-dix (90) % de l'actif de la Société.

Toutefois, afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, ce ratio minimum pourra temporairement ne pas être atteint.

La Poche Immobilière sera composée de :

- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, qui représentera au maximum quinze (15) % des actifs détenus par la Société ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de FIA français ou de la zone OCDE ;

ci-après (la « Poche Immobilière »).

Les actifs immobiliers non cotés représenteront à tout moment quatre-vingt (80) % minimum des actifs détenus par la Société. De la même façon que pour le ratio minimum applicable à la Poche Immobilière, ce ratio minimum pourra temporairement ne pas être atteint afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société.

Les objectifs ESG recherchés pour chacune de ces typologies d'actifs sont décrits ci-après à l'Article 4.2.

A titre accessoire, la Société pourra détenir un portefeuille de valeurs mobilières et des actifs liquides conformes aux conditions d'éligibilité en unités de comptes telles que prévues par le Code des assurances, nécessaires à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.2 (b) (la « Poche de Liquidité »). Dans cette Poche de Liquidité, les espèces et les fonds monétaires représenteront un minimum de cinq (5) %.

La Société pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire (en ce inclus le crédit bail) dans la limite de quarante (40) % des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société. Il est précisé que ce ratio n'inclura pas l'endettement souscrit par les foncières cotées.

Comme indiqué ci-dessus, des critères de gouvernance sont pris en compte dans le déploiement de la stratégie de la Société

(a) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

Comme indiqué à l'Article 4.1, cette poche sera composée de :

- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA (la « Poche Immobilière Non Cotée ») ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, qui représentera au maximum quinze (15) % des Actifs détenus par la Société (la « Poche Immobilière Cotée ») ;
- Immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de FIA français ou de la zone OCDE (la « Poche Immobilière FIA ») ;

(ensemble la « Poche Immobilière » ou les « Actifs Immobiliers »).

A l'expiration d'une période expirant à l'issue d'un délai de trois (3) ans à compter de l'immatriculation de la Société, la Poche Immobilière comprendra a minima :

- trois (3) typologies d'Actifs Immobiliers parmi les typologies suivantes : bureaux, logistique, santé, résidentiels (en ce inclus l'hôtellerie et l'hôtellerie de plein air) ;
- des Actifs Immobiliers situés dans trois (3) pays distincts de la zone OCDE.

- **La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA**

La stratégie de la Société sur sa Poche Immobilière Non Cotée consiste à constituer un patrimoine d'immeubles en vue de les louer, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers.

Les immeubles recherchés sont situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE.

Ce sont principalement des immeubles du secteur de l'immobilier d'entreprise dont bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, résidences gérées (santé, étudiants, ...), ainsi que du secteur résidentiel. Ces immeubles peuvent comprendre des actifs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La Société pourra investir dans des sociétés gérées par la Société de Gestion ou par des sociétés appartenant au même groupe que la Société de Gestion. La Société pourra également investir avec d'autres partenaires ou sociétés liées, concomitamment et sur une base pari passu (même conditions financières et juridiques), directement ou au travers d'une entité intermédiaire, porteuse du projet d'investissement.

Au moins quatre-vingt-dix (90) % des actifs composant ces actifs seront visés par une analyse ESG conforme au 3.1 du Référentiel du Label ISR, selon les modalités prévues ci-dessous au présent Document d'Information.

La démarche ESG sur ces actifs est une démarche dite « best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la Société, par :

- le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la Société ;
- l'amélioration significative à moyen terme (trois (3) ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

Lors de la sélection de la gestion des Actifs Immobiliers, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion. Cette notation est revue *a minima* annuellement.

Une méthodologie d'évaluation de ces objectifs est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion, ou le site Internet www.fr.swisslife-am.com. Elle prévoit notamment que :

- des notes sur 100 sont obtenues pour chacun des indicateurs ESG ;
- la note ESG globale des actifs est quant à elle obtenue en calculant la moyenne pondérée des notations des indicateurs et en appliquant des pondérations sur chacun des trois piliers (E, S, G) ;
- la pondération entre ces trois domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 30% pour le domaine sociale/sociétal et 20% pour le domaine de la gouvernance. Enfin, chaque domaine compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10% et 30% de la note du domaine ;
- les actifs sont évalués à l'acquisition, puis en phase d'exploitation, de manière annuelle.

Parmi les indicateurs évalués et pris en compte sur chacun des trois (3) piliers E, S et G, se trouvent :

- *Environnement* : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (« **GES** »), Eau, Biodiversité ;
- *Social* : Mobilité et accessibilité, Services rendus aux occupants, Santé et Confort des occupants ;
- *Gouvernance* : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience.

La Société de Gestion formalise un plan d'amélioration, dans un délai de six (6) mois à compter de l'investissement de la Société, et définit une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la Poche Immobilière Non Cotée dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon trois (3) ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la compose. Cet objectif significatif peut être l'amélioration de la notation de la poche de plus de vingt (20) points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou l'atteinte de la notation ESG minimale de la Société pour ladite poche.

- **La Poche Immobilière FIA est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)**

Ces sociétés détiendront des immeubles bâtis ou de terrains situés sur le territoire de l'un des Etats membres de l'OCDE, de parts ou actions des sociétés. Elles n'auront pas d'activité de marchand de biens et ne seront pas constituées sous forme de société en nom collectif.

La Société pourra investir dans des FIA gérés par la Société de Gestion ou des sociétés appartenant au même groupe. La Société pourra également investir avec d'autres partenaires ou société liées, concomitamment et sur une base *pari passu* (même conditions financières et juridiques), directement ou au travers d'une entité intermédiaire, porteuse du projet d'investissement.

La démarche ESG conduite sur ces actifs consistera en la sélection de FIA immobiliers ayant obtenu le label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA.

– **La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées**

La Société pourra détenir des actions de foncières cotées investies en OCDE, qui représenteront au maximum quinze (15) % des actifs détenus par la Société. Ces sociétés détiendront des immeubles bâtis ou de terrains situés sur le territoire de l'un des Etats membres de l'OCDE, de parts ou actions des sociétés. Elles n'auront pas d'activité de marchand de biens. L'univers d'investissement de la Poche Immobilière Cotée est diversifié en termes de capitalisation boursière des SIIC et comprend aussi bien des grandes, que des moyennes et des petites capitalisations.

La démarche ESG conduite sur ces actifs est la suivante :

Sélection des émetteurs :

La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le Délégué de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. L'évaluation de la performance ESG est ainsi obtenue via l'analyse des agences de notation. Compte tenu de la notation effectuée sur la base des données transmises par ces fournisseurs de données, les principales limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sur ces actifs sont celles auxquelles font face ces fournisseurs dans l'élaboration de son modèle de scoring ESG. Elles sont de plusieurs sortes :

- problème de publication manquante ou lacunaire de la part de certaines entreprises sur des informations (par exemple portant sur leur capacité à gérer leurs risques ESG) qui ont utilisées comme input du modèle de scoring ESG par les différents fournisseurs ;
- problème qui peut être atténué par le recours à des sources de données alternatives externes pour alimenter son modèle de scoring ;
- problème lié à la quantité et à la qualité des données ESG à traiter (flux d'informations important en temps continu à intégrer au modèle de scoring ESG) : ce problème peut être atténué par le recours à des technologies d'intelligence artificielle et aux analystes qui travaillent à transformer la donnée brute en une information pertinente ;
- problème lié à l'identification des informations et des facteurs pertinents pour l'analyse ESG mais qui est traité en amont du modèle utilisé par les fournisseurs de données pour chaque secteur (et parfois chaque entreprise) : les fournisseurs de données utilisent une approche quantitative validée par l'expertise de chaque spécialiste sectoriel et le retour des investisseurs pour déterminer les facteurs ESG les plus pertinents pour un secteur donné (ou pour une entreprise particulière le cas échéant).

Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères *environnementaux* (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), *sociaux* (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de *gouvernance* (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%. La note ESG globale de la Poche Immobilière Cotée prend également en compte le poids de chaque titre pour déterminer la performance extra-financière.

Exclusion des émetteurs :

Les notations ESG des émetteurs sont basées sur l'approche « *best in class* », les émetteurs disposant des meilleures performances ESG sont privilégiés en phase de sélection et de gestion des actifs. Ainsi, vingt (20) % des émetteurs les moins bien notés du secteur sont systématiquement exclus de l'univers d'investissement.

La fréquence de l'analyse est, a minima, semestrielle et intègre le suivi de l'exposition des émetteurs à des controverses ESG.

Le taux de couverture de l'analyse ESG pour les sociétés immobilières cotées est au minimum de quatre-vingt-dix (90) %.

(b) Stratégie de la Poche de Liquidité

Afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, la Société pourra investir cette poche en instruments financiers offrant une liquidité suffisante, tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, pensions, détenus directement ou par l'intermédiaire de toute structure intermédiaire d'investissement (OPCVM ou ETF

notamment), parts ou actions d'OPCVM ou FIA monétaires ou obligataires de court terme (les « **Actifs Liquides** »).

Les espèces en euros et les fonds monétaires constitueront au minimum cinq (5) % de l'actif brut de la Société.

Les OPCVM ou les FIA dans lesquels la Société pourra investir, peuvent être gérés par la Société de Gestion, des sociétés de gestion contrôlées (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par le groupe Swiss Life, ou des sociétés qui lui sont liées.

(c) Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire.

Cet endettement bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect, aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

Pour le calcul du ratio d'endettement, le total des emprunts bancaires (y compris au travers de contrats de crédit-bail) et non bancaires mis en place dans les sociétés contrôlées ou non détenues directement et indirectement, est pris en compte par la Société, à proportion de sa quote-part de détention, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la Société à ses Filiales.

Dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul du ratio d'endettement de la Société, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés détenues directement et indirectement par la Société à ces sociétés, lorsque (i) les avances en compte courant sont de même rang et consenties dans les mêmes termes et conditions que celles que la Société a elle-même accordées, et (ii) le montant de ces avances est strictement proportionnel au pourcentage de détention du capital de chacun des associés/actionnaires de la filiale commune.

L'effet de levier au sens de la Directive AIFM, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, sera de 1,67 au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la Société, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la Société. L'exposition de la Société est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la Société et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio maximum au titre de l'endettement bancaire ou non-bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers laquelle est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement, étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

Ces emprunts pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la Société sur ses Actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances à titre de garantie (cessions « Dailly » des articles

L. 313-23 et suivants du CMF), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements. La Société pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses Filiales.

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) ou de change pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société.

(d) Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal et nonobstant le financement bancaire et les comptes courants d'associés visés au paragraphe (d) précédent, la Société peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours dans ce cas, à l'emprunt d'espèces à court terme dans la limite de dix (10) % de son actif net.

Les emprunts d'espèce sont inclus dans le calcul du ratio maximum d'endettement de quarante (40) % défini au paragraphe (d) ci-dessus.

(e) Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

La couverture totale ou partielle des risques de taux, actions, devises ou inflation se fera par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futures, swaps, swaptions, caps, floors, collar, options simples) traités sur des marchés réglementés, organisés ou de gré à gré à l'exclusion de tout titre à dérivé intégré (comme par exemple des CDS ou EMTN structurés ou des options à barrière, ...).

Les contreparties des instruments financiers à terme conclus de gré à gré sont les établissements ayant la qualité de dépositaire, d'organisme de placement collectif, les établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques ou des entreprises d'investissement dont le siège est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen et qui sont habilités à fournir le service de tenue de compte-conservation d'instruments financiers pour le compte de tiers et les services accessoires comme la tenue de comptes d'espèces correspondant à ces instruments financiers ou la gestion de garanties financières et dont le montant des fonds propres, au sens du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012, est au moins égal à 3,8 millions d'euros.

Il ne sera pas utilisé d'instruments dérivés à des fins d'exposition à un marché.

II. Activité de la Société

Pour votre complète information, nous vous rappelons qu'en février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine. La guerre qui a suivie et les sanctions qui en ont résulté pour les entités russes et biélorusses ont suscité des préoccupations concernant la stabilité économique et financière de l'Ukraine et de la Russie, et plus généralement leur impact potentiel sur d'autres pays. Comme la guerre en Ukraine est un événement non ajustable et qu'il n'existe pas d'exposition significative de la Société aux entités russes ou

biélorusses, aucun ajustement spécifique n'a été effectué sur les actifs ou les passifs de la société au 31 décembre 2022

1) Vie sociale

Au cours de l'exercice 2022, les événements significatifs suivants sont intervenus :

22/04/2022	Modification du document d'information :
16/12/2022	Modification du document d'information : <ul style="list-style-type: none">- Déclaration sur la prise en compte des PAIs au niveau de la Société de Gestion ;- Précisions sur l'absence d'alignement à la réglementation Taxonomie ;- Ajout d'une restriction de souscription et acquisition de parts sociales de la Société aux résidents russes et biélorusses ;- Ajout d'une mention sur le calcul exceptionnel de la VL au jeudi 29 décembre 2022 en lieu et place du 30 décembre 2022 (dernier vendredi de chaque semaine) ; et- Précisions linguistiques.

2) Composition de l'actif

ESG TENDANCES PIERRE

Société civile à capital variable

Autre FIA au sens L. 214-24 III CMF

Au 31 décembre 2022, l'actif de la Société est composé de la manière suivante :

- 0 euros de terrains ;
- 0 euros de constructions ;
- 0 euros de créances rattachées à des participations ;
- 0 euros de titres de participation ;
- 39 025 861,05 € de titres immobilisés ;
- 0 euros d'immobilisations en cours.

Liste des filiales et participations

(Code du commerce Art.L. 233-15 ; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Filiales et participations	Capitaux Propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
Pierre Capitale SCPI	96 385 230	11,40%	4 700 108

A la clôture de l'exercice, la SCI ESG Tendances Pierre ne détient pas de comptes-courant.

3) Poche immobilière

La Société Civile ESG Tendances Pierre a été lancée fin janvier 2022 dans un contexte très particulier. Elle a constitué son portefeuille progressivement en sélectionnant dans un premier temps des SCPI

performantes, labellisées ISR et aux stratégies complémentaires. Elle a ensuite investi dans le club deal OPPCI Club Plein Air Tourisme, dont le tour de table est composé de grands investisseurs institutionnels français et qui est spécialisé dans l'hôtellerie de plein air en France. Cet investissement apporte une réelle diversification, car il est très peu présent dans les SCPI du marché, et il a de plus montré une grande résilience face aux dernières crises.

Enfin, les équipes de gestion ont démarré la constitution d'une poche d'actifs qui seront acquis et détenus en direct par la Société Civile. Le premier actif est un camping situé en Vendée présentant Globalement le portefeuille de ESG Tendances Pierre a présenté de très bons résultats avec une performance supérieure à 6% démontrant que :

- l'immobilier est une valeur refuge et un bouclier anti-inflation
- la SC ESG Tendances Pierre a une politique d'investissements apportant à la fois diversification et création de valeur en sélectionnant notamment les SCPI offrant le meilleur potentiel tant en termes de stratégie que de positionnement dans leur propre cycle-
- la SC optimise le temps d'investissement pour soutenir au maximum l'évolution de la valeur liquidative
- Le patrimoine immobilier est diversifié en termes de-typologies d'actifs-et répond pleinement à nos convictions. La logistique / activité, La Santé/Education, et l'Hôtellerie/Bien être sont des secteurs particulièrement bien orientés-dans le contexte actuel de par la nature des locataires et leur capacité à absorber une période d'inflation forte. L'allocation en bureaux, qui reste un secteur incontournable de l'immobilier, conserve une part inférieure à 40 % du portefeuille dans un contexte plus sensible pour ce secteur
- nous sommes également très attentifs à constituer un portefeuille très diversifié sur le plan géographique avec 5 pays déjà représentés : la France, l'Allemagne, l'Espagne, les Pays Bas et l'Irlande.
- Pour assurer une création de valeur régulière et continue, La SC ESG Tendances-Pierre à travers les objectifs de son label ISR, déploie un plan d'action ESG (Environnement, Social et Gouvernance) sur la totalité de sa poche immobilière, notamment par un travail actif d'asset management visant à rendre les actifs plus performants d'un point de vue énergétique

III. Situation de la société au cours de l'exercice écoulé

1) Examen des comptes et résultats annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 0 euros.

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de 105 494 euros.

2) Affectation du résultat

La Société enregistre cette année un bénéfice net de 105 494 euros.

Origine :

- Résultat de l'exercice : 105 494 euros.
- Report des résultats nets antérieurs : 0 euros

Soit un total de : 105 493,62 euros

Affectation du résultat :

- Versement de la somme de 0 euros soit 0 euros par part au compte courant des associés figurant au bilan de la société, proportionnellement au nombre de parts détenues.
- Report du solde de 105 493,62 euros en compte de report des résultats nets antérieurs.

Rappel des dividendes distribués :

S'agissant du premier exercice social, il n'y a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

3) Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article D. 441 I, 1° et 2° du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

1° Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

(A) Tranches de retard de paiement						
Echéances	0 jours <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total <i>(1 jour et plus)</i>
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées						
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Néant
Montant total des factures exclues						Néant
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						

2° Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

(A) Tranches de retard de paiement						
Echéances	0 jours <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total <i>(1 jour et plus)</i>
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Néant
Montant total des factures exclues						Néant
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						

IV. Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice

En date du 27 janvier 2023, la société a signé une promesse d'achat d'un ensemble immobilier à destination de terrain de camping, comportant divers bâtiments d'habitation et d'exploitation, et diverses

parcelles, tant attenantes, que non attenantes situés sis 581 Chemin Mas du Pont, Thoiras (GARD) (30140).

En date du 1^{er} février 2023, la société a souscrit l'intégralité des parts sociales de la société SCI Tendances Invest.

En date du 15 mai 2023, cet ensemble immobilier a été acquis par la SCI Tendances Invest, qui s'est préalablement substituée à la SC ESG Tendances Pierre dans les droits et obligations dont elle bénéficiait aux termes de la promesse. Il est précisé que ledit ensemble immobilier à destination de terrain de camping qui a été acquis est donné à bail à une société, dont Swiss Life Asset Managers détient indirectement une participation minoritaire, ladite société exploitant le camping.

V. Evolution prévisible de la Société pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et financiers

Fort de sa bonne performance en 2022, la SC ESG Tendances Pierre va poursuivre sa stratégie d'investissement basée sur 3 piliers, et avec l'objectif de cibler des actifs liés à l'évolution des modes de travail, de vie et de consommation tout en affichant un engagement fort en faveur de l'environnement et de l'inclusion sociale :

- Une sélection de SCPI ayant obtenu le label ISR et répondant à nos critères en matière de stratégie, d'expertise des équipes de gestion et de performance. Elle permet ainsi une diversification très importante de votre investissement
- L'accès à des club deals réservés à des investisseurs institutionnels qui ciblent généralement une typologie d'actifs spécifique complémentaire des SCPI et qui bénéficient de frais moins élevés. C'est ainsi que l'OPPCI Club Plein Air Tourisme a permis d'exposer la SC à l'hôtellerie de plein air, secteur qui offre des perspectives intéressantes
- Enfin il va progressivement être constituée une poche d'actifs en direct qui bénéficiera directement de l'expertise de nos équipes d'investissement et de gestion. Un premier actif va rejoindre le portefeuille dans les prochaines semaines et d'autres sont en cours d'analyse.

VI. Suivi et évaluation des risques

La société de gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme (huit ans au minimum) et ne bénéficie pas de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Les facteurs de risques auxquels le fonds est exposé sont détaillés dans son Document d'information. Le profil de risque actualisé du fonds est décrit ci-après.

Au 30/12/2022, l'actif net du fonds s'élève à 45 029 065,34 €

1. Risque de Marché :

1.1 Risque immobilier

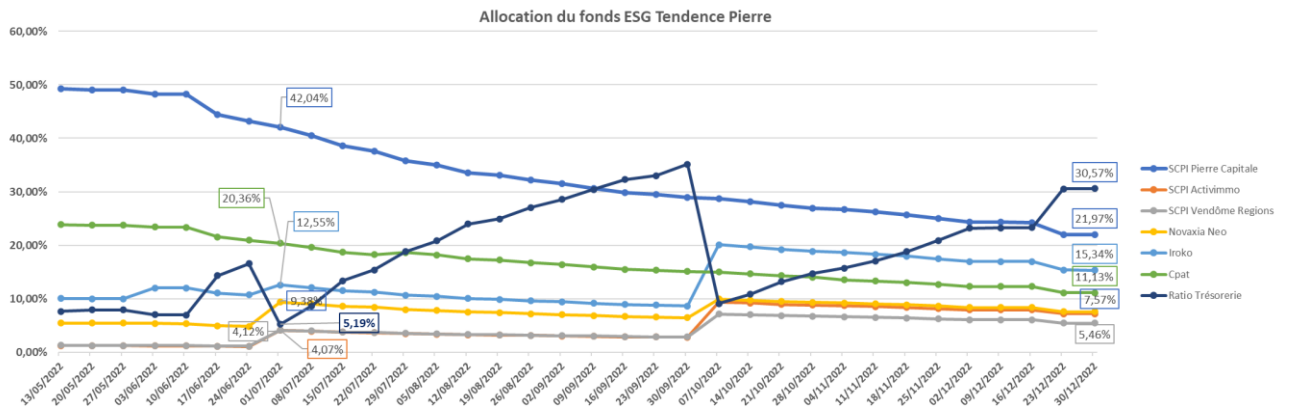
- La stratégie de la société est d'avoir une exposition majoritairement immobilière (minimum 90% sauf de façon temporaire pour des besoins d'attente d'investissement et/ou de liquidité) à travers la constitution d'une poche immobilière composée :
 - D'une poche Immobilière Non Cotée (min 80%) qui vise à constituer un patrimoine d'immeubles en vue de les louer. Les immeubles recherchés sont situés en France métropolitaine, ainsi que dans les pays européens membres de l'OCDE avec un minimum d'exposition dans 3 secteurs immobiliers parmi les typologies suivantes : bureaux, logistique, santé, résidentiels (en ce inclus l'hôtellerie et l'hôtellerie de plein air)
 - D'une poche Immobilière FIA dont les FIA détiendront des immeubles bâtis ou de terrains situés sur le territoire de l'un des Etats membres de l'OCDE, de parts ou actions des sociétés.
 - Et d'une poche immobilière cotée dont les actions foncières cotées sont investies en OCDE et dans la limite de 15% des actifs détenus par la société

Risque lié à l'allocation des actifs : la société en date du 30 décembre 2022 ne respecte pas tous ses ratios d'allocation à cause du cash accumulé, provenant de la collecte du fonds. Ce type de dépassement est autorisé temporairement lorsque celui-ci est dans un but d'investissement, ce qui est le cas au 30/12/22, les investissements ont été réalisés quelques semaines après, le 03 février 2023, remontant les ratios immobiliers au-dessus de leur limite basse.

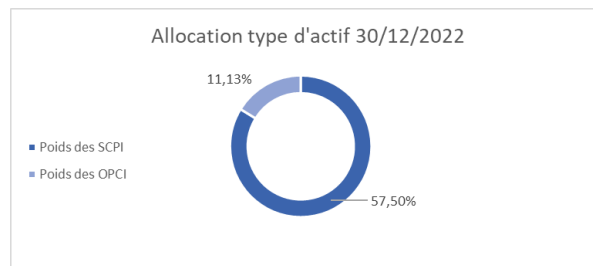
Risque de responsabilité du passif (niveau investisseur)	30/12/2022
Poids des SCPI et OPCI	68,62%
Poids des autres FIA dont SCI et Actifs en direct (Actifs à responsabilité illimitée)	0,00%
Ratio Trésorerie	30,57%
Contrôle trésorerie (minimum 5%)	OK

Risques liés à l'allocation des actifs	30/12/2022
Poche Immobilière	
% d'actif non coté	68,62%
Minimum 80% d'actifs non cotés	NOK
% d'actifs immobiliers (non cotés et cotés)	68,62%
Minimum 90% d'actifs immobiliers (non cotés et cotés)	NOK
% d'actifs immobiliers cotés	0,00%
Maximum 15% d'actifs immobiliers cotés	OK
nb. Sous-jacent	6
Concentration (nb. Min 5 sous-jacents)	OK

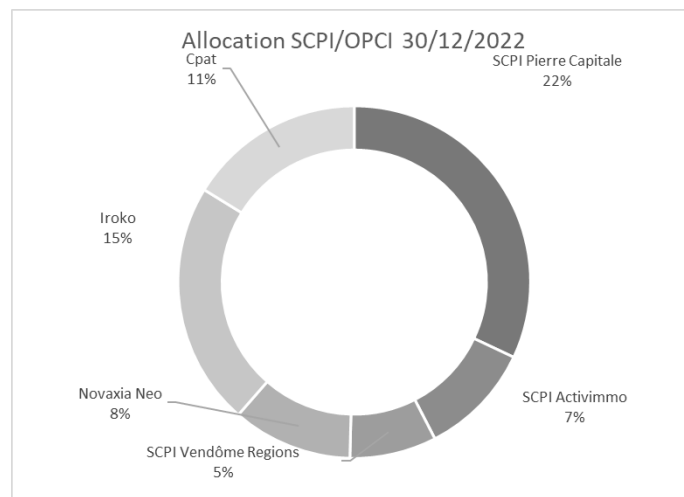
- Avec une vision historique, nous observons la périodicité des investissements dans les fonds sous-jacents en fonction du niveau de la poche de liquidité :



- La poche immobilière est au 30/12/2022 composée que d'une poche immobilière FIA :



Elle-même composée de 5 SCPI et d'un OPCI selon la répartition suivante :



Risque sur l'investissement de la collecte : La politique d'investissement est mise en œuvre à partir d'un marché d'offres pour les actifs immobiliers détenus indirectement et d'un marché de FIA immobiliers qui sont étudiés en comité périodiquement selon le dynamisme de la collecte afin de permettre l'accroissement du portefeuille et le réinvestissement des fruits de cession en cas d'arbitrage.

- **Les risques intrinsèques aux actifs immobiliers** (principaux risques : localisation, technique et locatif)

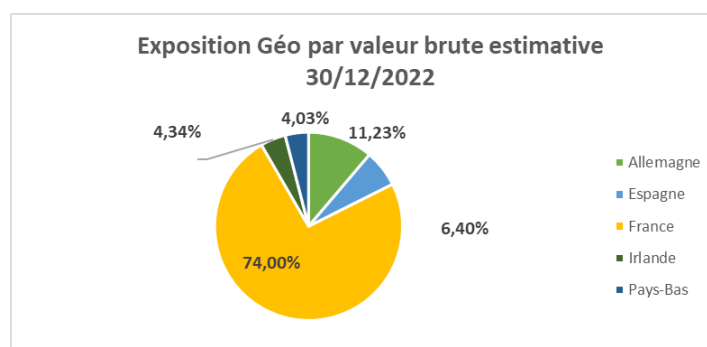
Pour ces risques venant des actifs détenus indirectement via les sous-jacents FIA, ceux-ci sont gérés de façon indirecte (approche fonds de fonds) à travers le processus de sélection des fonds, la validation des fonds investis en comité d'engagement, plus un suivi de certains ratios consolidables tel que pour le risque locatif :

Indicateurs risque locatif	Indicateur risque locatif 30/12/2022
TOP	91,37%
TOF	99,29%
WALB	4,02
WALT	6,53

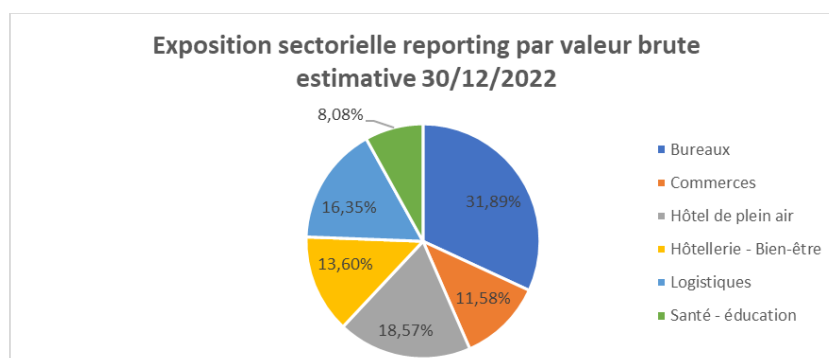
Pour les risques venant des actifs détenus en direct ou indirect hors FIA, au 30/12/2022, le fonds n'y est pas exposé.

En complément, les risques relatifs à 'allocation et les risques propres aux actifs immobiliers sont aussi gérés via la Diversification du portefeuille :

- Le portefeuille, tout en étant en phase de lancement, dispose déjà d'une certaine diversification géographique avec une exposition dans 5 pays différents, répondant à l'engagement du fonds d'avoir des actifs immobiliers à minima situés dans trois pays distincts de la zone OCDE. Néanmoins, avec sa création récente, l'exposition à la France reste prépondérante tout en notant une diminution depuis la création du fonds (74%).



- **En termes d'allocation sectorielle**, celle-ci est déjà répartie entre 9 secteurs immobiliers différents, allocation conforme à son engagement d'exposition sur au minimum 3 typologies d'actifs parmi les typologies suivantes : bureaux, logistique, santé, résidentiels (en ce inclus l'hôtellerie et l'hôtellerie de plein air)
- Cette allocation permet une bonne diversification sectorielle du portefeuille avec comme secteurs les plus exposés : Bureaux (31,89%) et Hôtel de plein air (18,57%).







- **Risque de durabilité :**

L'objectif de l'investissement durable a vocation à privilégier les investissements les plus performants d'un point de vue ESG ou ceux ayant un potentiel d'amélioration compatible avec la stratégie ESG du portefeuille.

Pour cela, l'analyse et le suivi des risques de durabilité s'appuie non seulement sur le respect des contraintes et des engagements du fonds mais aussi sur la progression des plans d'améliorations définis dans le cadre de sa démarche ESG.

Cette démarche intègre notamment les objectifs SFDR, les PAI, les engagements liés au label ISR ainsi que les objectifs d'investissements durables (dit "Règlement Taxonomie) et pour lesquels une évaluation de risques est établie :

Types de contraintes	Descriptif	Niveau de risques
Contraintes SFDR	Suivi des objectifs SFDR	 2
ISR Label	Suivi des objectifs ISR	 1
PAI	Suivi des PAI	 2
Taxonomie	Suivi "DNSH checks"	NA
Risque de durabilité	Evaluation finale	 2

1.2 Risque de taux (hors taux immobilier)

- Le fonds est exposé au risque de taux sur sa poche de trésorerie et potentiellement celle de ses filiales mais pas de filiale détenue à ce jour (y compris éventuellement au risque de taux d'intérêt négatif sur les dépôts). L'ensemble de la trésorerie représente 30,57% du fonds au 30/12/2022.
- Il peut aussi y être exposé de façon indirecte via la détention des actifs sous-jacents qui sont eux-mêmes exposés au risque de taux à travers leur trésorerie ou leurs financements si ceux-ci sont à taux variables et sans couverture de taux. Ce risque indirect est inclus dans le prix des sous-jacents et la société de gestion réduit ce risque en diversifiant l'allocation.

1.3 Risque de crédit émetteur sur les titres détenus en portefeuille directement ou indirectement

- Au 30/12/2022, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.4 Risque de change

- Au 30/12/2022, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.5 Risque actions

- Au 30/12/2022, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

2. Risque de contrepartie :

2.1 Risque locataire - promoteur

- Pour le risque venant des actifs sous-jacents FIA, le risque de contrepartie lié aux locataires et promoteurs sont gérés via la diversification de ces actifs dans le fonds.
- Pour le risque venant des actifs détenus en direct ou indirect hors FIA, au 30/12/2022, le fonds n'y est pas exposé (pas de détention directe ou indirecte).

2.2 Risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier de gré à gré

- Le fonds pourrait être exposé à ce risque dans le cadre d'une couverture des risques de marché. Au 30/12/2022, il n'a passé aucun contrat de ce type avec une contrepartie, directement ou indirectement.

2.3 Risque de contrepartie lié aux dépôts

- Au 30/12/2022, les dépôts à vue sont effectués auprès du dépositaire ou d'autres établissements bancaires solides.

3. Risque de liquidité :

Le risque de liquidité s'analyse comme la capacité du fonds à faire face à ses besoins de liquidité et donc comme l'adéquation entre la liquidité de l'actif et celle du passif du fonds.

3.1 Liquidité du passif

- Liquidité des parts
 - La fréquence de calcul de la Valeur Liquidative, offrant une possibilité de rachat, est hebdomadaire.
 - Le délai maximum de règlement est au minimum de 10 Jours ouvrés suivant la Date limite de Centralisation des Rachats et ne pouvant pas dépasser un délai de 6 mois calendaire.
 - Un mécanisme de plafonnement des rachats peut être appliqué à partir du moment où le montant total des demandes de rachat dépasse le montant total des demandes de souscription. En cas d'activation, les ordres de rachats seront exécutés au prorata à hauteur du montant des ordres exécutés et les ordres non exécutés seront reportés.
 - Au 30/12/2022, aucune part n'est en attente de rachat
- Risque de liquidité lié à l'endettement : Ce risque est géré par la répartition des dates d'échéances, la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.
A ce jour, pas de détention de dette en direct, le risque de liquidité lié à l'endettement indirect via les sous-jacents est géré dans le cadre de la gestion de la liquidité des actifs.

3.2 Liquidité des actifs

- La poche de liquidité doit représenter à minima 5%, seuil respecté au 01/07/22 avec un ratio de 30,57% de l'actif brut du fonds.
- La liquidité des actifs immobiliers de la société est analysée selon le type de détention, détention via des FIA, détention indirecte via une société non cotée non FIA ou la détention de sociétés cotées.
- Au 01/07/22, le fonds détient que des actifs type FIA et aucun actif immobilier via une société non cotée non FIA ou des actions de sociétés cotées.
- Au vu de la liquidité des actifs, de leur répartition ci-dessous et des engagements du fonds, il n'y a pas de risque de liquidité identifié à ce stade :

Buckets de liquidité au 30/12/2022						
1 jour	2 à 7 jours	8 à 30 jours	1 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	> 12 mois
30,57%	0%	35,62%	0,18%	0,27%	0,54%	32,81%

4. Risque lié à l'endettement

4.1 Endettement

- La SC peut, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers augmentée de la trésorerie disponible.
- A la date de VL du 30/12/2022, le fonds n'est endetté que de façon indirecte via la détention d'actifs FIA. Le ratio d'endettement, trésorerie incluse, est nul et en baisse sur 6 mois quand l'on ne tient pas compte de la trésorerie, 27,47% versus 30,32%.

Risque actif-passif - Endettement	30/12/2022
Ratio d'endettement immobilier (hors trésorerie)	27,47%
Ratio d'endettement (trésorerie déduite)	0,00%

4.2 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,01 pour un plafond de 1,67

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

5. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie annuelle spécifique. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

VII. Changements substantiels

Aucun changement substantiel au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 n'est intervenu dans les informations mentionnées à l'article 29 de l'instruction n° 2011-23 nécessite, au regard de l'article 8 de cette même instruction.

VIII. Description de la manière dont les rémunérations et les avantages ont été calculés

La rémunération versée par Swiss Life Asset Managers France est composée d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable. La rémunération variable n'intègre pas la participation et l'intéressement perçus en 2022 par les collaborateurs.

Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. Le département conformité procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Swiss Life Asset Managers France	Rémunération fixe versée en 2022	Rémunération variable versée en 2022 au titre de l'année 2021	Total
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 266 collaborateurs (effectif moyen)	19 894 037 €	6 425 181 €	26 319 218 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM (notamment hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) : 83 collaborateurs (effectif moyen)	9 681 877 €	4 575 414 €	14 257 291 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 40 collaborateurs (effectif moyen)	5 407 778 €	2 604 470 €	8 012 248 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : 43 collaborateurs (effectif moyen)	4 274 099 €	1 970 944 €	6 245 043 €

IX. Contrôle des commissaires aux comptes

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

Par ailleurs vous aurez à approuver le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L 612-5 du Code de commerce du Code de commerce.

X. Rapport sur les indicateurs extra-financiers de la SCI

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 : ESG Tendances Pierre

Identifiant d'entité juridique : 969500BQLRRTL8PO0W53

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement 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.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
●● <input type="checkbox"/> Oui	●● <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ayant un objectif social <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

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

ESG Tendances Pierre a défini des objectifs pour ces trois poches immobilières :

- La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA. Nous retrouvons des critères E, S, G tels que Energie, Biodiversité, Déchets, Mobilités, accessibilité, Services rendus aux occupants, Santé et Confort économie circulaire et gestion de la chaîne d'approvisionnement
- La Poche Immobilière FIA non cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger). La démarche ESG conduite sur ces actifs consistera en la sélection de FIA immobiliers ayant obtenu le label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label. De manière alternative, la Société de Gestion pourra également investir dans des FIA immobiliers ne disposant pas du label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, dès lors qu'elle sera en mesure de se conformer à la politique ESG définie pour la Poche Immobilière non cotée non FIA.
- La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées. La sélection des émetteurs est basée sur leurs performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance). La notation ESG est obtenue via l'analyse réalisée par le Délégué de la Gestion Financière sur la base des données traitées et transmises par les différents fournisseurs de données. Parmi les critères évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers, se trouvent des critères environnementaux (exemple : émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie), sociaux (exemple : dialogue social, droits de l'Homme) et de gouvernance (exemple : composition du comité de direction, la politique de rémunération). La pondération suivante est utilisée : Environnement 40%, Social 20%, Gouvernance 40%.

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SPPICAV pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par celle-ci.

Des informations plus spécifiques au produit ainsi que des informations supplémentaires relatives aux caractéristiques environnementales et/ou sociales de la Société, y compris des informations sur les méthodes utilisées pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le fonds peuvent être trouvées sur le site internet de la Société de Gestion :

- <https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/notre-approche.html>
- <https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/nos-fonds/sci.html>

Les 3 tableaux ci-dessous récapitulent, pour la période de référence à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022, les objectifs fixés pour chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SPPICAV.

1. La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA

ESG Tendances Pierre ne détenant aucun actif d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA, ces objectifs ne peuvent donc pas être évalués.

	Objectifs	Description	Indicateur de durabilité	Objectif atteint ?
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France, et sur au moins 50% des actifs situés hors France.	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	Non applicable
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 -20% ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur.	% des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012-20%	Non applicable
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	Non applicable
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion.	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'eau	Non applicable
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.	% des actifs couverts par une analyse écologie	Non applicable
	Suivi de la gestion des déchets	Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023. Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.	% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets	Non applicable
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun	Non applicable
	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025.	% des actifs de bureau sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air	Non applicable
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services	% des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants	Non applicable

	Objectifs	Description	Indicateur de durabilité	Objectif atteint ?
		accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	dans un rayon d'un kilomètre	
	Insertion sociale	Evaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023	% de contrats des prestataires comprenant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap	Non applicable
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80% des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures	% de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique	Non applicable
		100% au moins des mandats des gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé, ...).	% des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG	Non applicable

2. La Poche Immobilière FIA non cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)

	Objectif	Description	Indicateurs de durabilité	Objectif atteint
Environnement Social Gouvernance	Label ISR	La démarche ESG conduite sur ces actifs consistera en la sélection de FIA immobiliers ayant obtenu le label français ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.	La part de sociétés labellisées ISR ou bénéficiant d'une reconnaissance équivalente	Oui

3. La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées

ESG Tendances Pierre ne détenant d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, cet objectif ne peut donc pas être évalué.

	Objectif	Description	Indicateurs de durabilité	Objectif atteint
Environnement Social Gouvernance	Notation ESG	Le taux de couverture de l'analyse ESG pour les sociétés immobilières cotées est au minimum de quatre-vingt-dix (90%).	La part d'actifs bénéficiant d'une notation ESG	Non applicable

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

1. La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA – Non applicable.
2. La Poche Immobilière FIA non cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)

Fonds	Typologie	Société de gestion	Quote Part	Obtention du Label ISR
ESG Pierre Capitale	SCPI	Swiss Life Asset Managers France	32%	Oui
Iroko Zen	SCPI	Iroko	14%	Oui
Activimmo	SCPI	Alderan	7%	Oui
Club Plein Air Tourisme	OPPCI	Swiss Life Asset Managers France	16%	Oui
Néo	SCPI	Novaxia Investissement	20%	Oui
Vendôme Régions	SCPI	Norma Capital	10%	Oui
Tendances Pierre	SCPI	Swiss Life Asset Managers France	100%	Oui

Par ailleurs, la SPPICAV ESG Tendances Pierre a pu consolider les indicateurs de suivi ESG sur la période de référence suivante :

	#	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Indicateur de référence	Valeur	Part d'actifs éligibles ¹	Taux de couverture de données ²	Taux de réponse ³
Environnement	1	Suivi des consommations d'énergie	<i>% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie</i>	AuM	74%	100%	100%	56%
	2	Résilience des actifs sous gestion	<i>% des actifs couverts par une analyse de risque climat</i>	AuM	98%	100%	100%	70%

¹ Actifs sous gestion (AuM) éligibles : actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

² AuM couverts : actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

³ Taux de réponse : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

	#	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Indicateur de référence	Valeur	Part d'actifs éligibles ¹	Taux de couverture de données ²	Taux de réponse ³
	3	<i>Suivi et maîtrise des consommations d'eau</i>	<i>% des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau</i>	AuM	100%	100%	100%	32%
	4	<i>Suivi de la gestion des déchets</i>	<i>% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets</i>	AuM	17%	100%	100%	32%
Social	5	Services rendus aux occupants	<i>% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun</i>	AuM	86%	100%	100%	46%
Gouvernance	6	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	<i>% de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique</i>	# fournisseurs / prestataires	51%%	100%	100%	46%%
	7	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	<i>% des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG</i>	# mandats de gestionnaires	78%	100%	100%	39%
	8	Notation ESG	<i>% d'actifs bénéficiant d'une notation ESG</i>	AuM	100%	100%	100%	100%

3. La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées – Non applicable.

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Cette question n'est pas applicable car il s'agit du premier rapport périodique sur cette SPPICAV. Il n'y a pas de période antérieure permettant de comparer. Nous ne répondrons à cette question que dans les rapports périodiques suivants.

● **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 ?**

La Société n'a pas eu pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

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

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 ?

La SPPPICAV n'a pas eu pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SPPPICAV n'a pas eu pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

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 :

La SPPPICAV n'a pas eu pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

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 ?

La SPPPICAV n'a pas pris en compte les principales incidences négatives en raison d'indisponibilité des données au jour d'établissement du présent document, compte tenu de sa stratégie d'investissement et en particulier investissement dans d'autres FIA.

Toutefois, la Société de Gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour rendre public, au sein du rapport annuel, les indicateurs dont les données seront disponibles.

Pour la période de référence, à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

N°	PAI	Valeur	Part d'actifs éligibles ⁴	Taux de couverture de données ⁵	Taux de réponses ⁶
1	Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion)	0%	100%	100%	54%
2	Encours sous gestion liées à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en %)	49%	100%	100%	14%
3	Intensité de consommation énergétique (en kWh/m2)	158 kWh/m ²	100%	100%	52%
4	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO2eq)	502 246 kg CO2eq	100%	100%	40%

Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles, divisée par la valeur de marché totale des actifs immobiliers de la SCPI. Seules les valeurs de marché des biens immobiliers utilisés dans le cadre des activités décrites précédemment sont prises en compte (par exemple, les stations-service). Ne sont pas pris en compte les biens immobiliers qui sont chauffés avec des systèmes de chauffage à combustibles fossiles ou les locataires impliqués dans l'industrie des combustibles fossiles. Si seule une partie d'un bien immobilier est utilisée à des fins d'extraction, de stockage, de transport ou de fabrication de combustibles fossiles, la valeur marchande au prorata est calculée à partir des revenus locatifs.

Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur marchande des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur marchande totale des actifs immobiliers de la SCPI. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un niveau EPC de C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la NZEB de la directive 2010/31/EU. L'indicateur est applicable à la valeur des actifs immobiliers devant respecter les règles EPC et NZEB.

⁴ Actifs sous gestion (AuM) : actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

⁵ AuM couverts : actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

⁶ % réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

Intensité de la consommation énergétique

L'indicateur est calculé comme la consommation d'énergie en kWh des biens immobiliers détenus par mètre carré de surface brute de plancher. Les données de consommation d'énergie des biens immobiliers sont collectées principalement via le relevé des frais annexes émis par les gestionnaires immobiliers. Comme il y a des délais dans l'obtention des données de consommation d'énergie, l'indicateur est évalué avec un retard. Les données de consommation d'énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul de l'intensité de la consommation d'énergie, seules les biens immobiliers détenus et exploités pendant 12 mois sont pris en compte.

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES de la SCPI sont calculées et contrôlées :

- Les émissions de GES du scope 1 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions "directes" du Scope 1 provenant de sources propres ou contrôlées et calculées en multipliant la consommation d'énergie par le facteur d'émission individuel de la source d'énergie.
- Les émissions de GES du scope 2 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions "indirectes" du Scope 2 provenant de l'énergie achetée et calculées en multipliant la consommation d'énergie par le facteur d'émission du mix spécifique au pays de la source d'énergie.
- Les émissions de GES du scope 3 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions "indirectes" du Scope 3 (émissions du locataire) et calculées en multipliant la consommation du locataire par le facteur d'émission spécifique de la source d'énergie.
- Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers : Les émissions totales de GES sont calculées par la somme des émissions de scope 1, scope 2 et scope 3.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2022 au 31/12/2022.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur*	% d'actifs**	Pays
<i>ESG Pierre Capitale</i>	<i>Swiss Life Asset Managers France</i>	<i>32,0%</i>	<i>France</i>
<i>Néo</i>	<i>Novaxia Investissement</i>	<i>20,0%</i>	<i>France</i>
<i>Club Plein Air Tourisme</i>	<i>Swiss Life Asset Managers France</i>	<i>16,0%</i>	<i>France</i>

* Le secteur équivaut au nom de la société de gestion

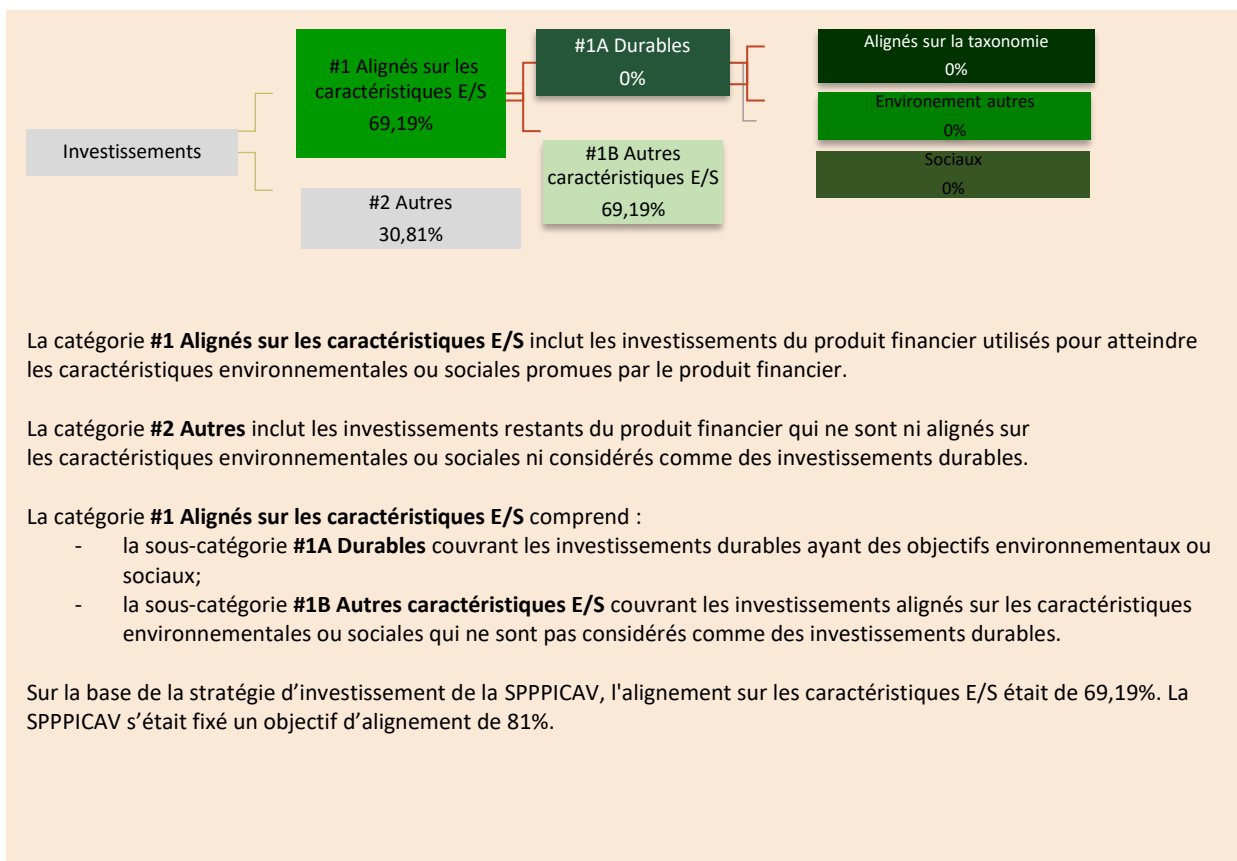
** En % de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités



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

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

● Quelle était l'allocation des actifs ?



Pour se conformer à la taxinomie de l'UE, les critères relatifs au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à une énergie entièrement renouvelable ou à des combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. Pour l'**énergie nucléaire**, les critères incluent des règles complètes de sécurité et de gestion des déchets.

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

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de

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

La SPPPICAV investit dans le secteur immobilier au cours de la période de référence.



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

La SPPPICAV n'avait pas pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.

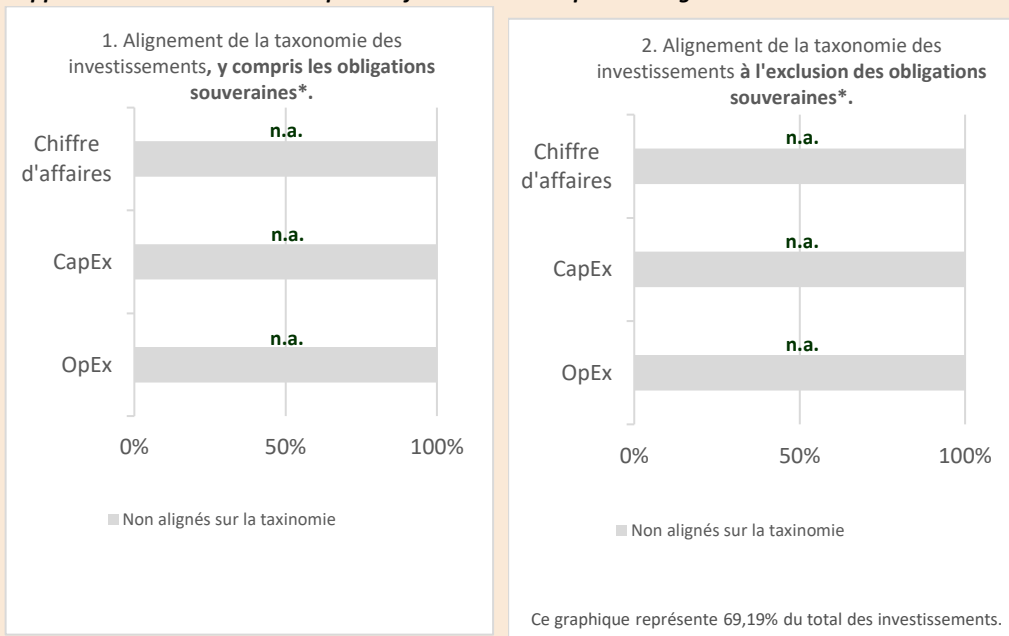
● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie européenne ?⁷**

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 ?**

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier de la Société, cette question n'est pas applicable.

⁷ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxinomie européenne - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

● **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

La SPPPICAV n'a pas eu pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental. Non applicable.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SPPPICAV n'avait pas pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.



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

La SPPPICAV n'a pas investi pas dans des investissements socialement durables.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" étaient principalement composés de placements pour lesquels on ne dispose pas d'information ESG, de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui font partie des activités/opérations normales de la Société. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



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

- La Poche Immobilière Non Cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA – *Non applicable*
- La Poche Immobilière FIA non cotée est composée d'immeubles ou droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés FIA (SCPI, OPCI, FIA de droit français ou droits de FIA de droit étranger)

La SPPPICAV ESG Tendances Pierre est labélisée ISR. Tous les fonds dans lesquels la SPPPICAV a investi, au cours de la période de référence, sont aussi labélisés ISR.

De plus, la Société de Gestion a fait ses meilleurs efforts pour consolider et rendre public les principales incidences négatives (PAI) et les indicateurs de performance communs au niveau fonds.

- La Poche Immobilière Cotée est composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées - *Non applicable*

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.



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

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SPPICAV est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

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 différerait-il d'un indice de marché large ?***

Sans objet.

- ***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 ?***

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

COMPTES ANNUELS du 19/01/2022 au 31/12/2022

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 11
- <i>Détail des comptes bilan actif passif</i>	12 et 13
- <i>Détail Compte de résultat</i>	14

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		31/12/2022 11 mois		
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
	Capital souscrit non appelé (I)			
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles			
	Frais d'établissement			
	Frais de développement			
	Concessions, brevets et droits similaires			
	Fonds commercial (1)			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
	Immobilisations corporelles			
	Terrains			
	Constructions			
	Installations techniques, matériel et outillage			
	Autres immobilisations corporelles			
	Immobilisations en cours			
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	3 9 6 4 0 1 5 9	6 1 4 2 9 8	3 9 0 2 5 8 6 1	
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total II	3 9 6 4 0 1 5 9	6 1 4 2 9 8	3 9 0 2 5 8 6 1	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours			
	Matières premières, approvisionnements			
	En-cours de production de biens			
	En-cours de production de services			
	Produits intermédiaires et finis			
	Marchandises			
	Avances et acomptes versés sur commandes			
	Créances (3)			
	Clients et comptes rattachés			
	Autres créances	7 4 2 8 3 0		7 4 2 8 3 0
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	5 7 7 7 0 4 6		5 7 7 7 0 4 6	
Charges constatées d'avance (3)				
Total III	6 5 1 9 8 7 6		6 5 1 9 8 7 6	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)			
	Primes de remboursement des obligations (V)			
	Ecart de conversion actif (VI)			
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	4 6 1 6 0 0 3 5	6 1 4 2 9 8	4 5 5 4 5 7 3 7	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		31/12/2022	11 mois
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 35 110 237)	35 110 237	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	10 042 395	
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Report à nouveau			
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	105 494	
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total I	45 258 125	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	277 587		
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		3	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	10 023	
	Total IV	287 612	
	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	45 545 737	

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

287 612

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2022 11 mois		
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services			
Chiffre d'affaires NET			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits			
Total des Produits d'exploitation (I)			
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			
Autres achats et charges externes *			3 7 2 8 0 4
Impôts, taxes et versements assimilés			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges			
Total des Charges d'exploitation (II)			3 7 2 8 0 4
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			3 7 2 8 0 4 -
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2022	11 mois
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)	1 092	596
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	5	724
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	1 098	320
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	620	022
Intérêts et charges assimilées (4)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	620	022
2. Résultat financier (V-VI)	478	298
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	105	494
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII		
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	1 098	320
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	992	826
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	105	494

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

993 831

ANNEXE

SOMMAIRE

	page
Faits caractéristiques de l'exercice	5
Evènements significatifs postérieurs à la clôture	5
- REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Principes et conventions générales	6
Permanence ou changement de méthodes	8
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN	
Etat des immobilisations	8
Etat des amortissements	8
Etat des provisions	9
Etat des échéances des créances et des dettes	9
Composition du capital social	9
Variation des capitaux propres	9
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT	
Charges et produits financiers concernant les entr. liées	10
Honoraires des commissaires aux comptes	10
- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Montant des engagements financiers	10
Liste des filiales et participations (modèle simplifié)	11

ANNEXE

Exercice du 19/01/2022 au 31/12/2022

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 45.545.737 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est nul et dégageant un bénéfice de 105 494 Euros.

L'exercice a une durée de 11 mois et 13 jours, couvrant la période du 19/01/2022 au 31/12/2022.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société "ESG Tendances Pierre" a été constituée par acte sous-seing privé en date du 19 janvier 2022 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous la forme d'une société civile à capital variable, le 28 janvier 2022.

La Société est un "Autre Fonds d'Investissement Alternatif " ("Autres FIA") au sens de l'article L.214-24, III du Code monétaire et financier. Ainsi, la Société est administrée par la société "SWISS LIFE ASSET MANAGERS France" (société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers).

A ce jour, la Société a une activité de société holding exclusivement. Elle ne détient que des titres de sociétés à prépondérance immobilière, qu'il s'agisse de fonds d'investissement immobilier ou de sociétés immobilières. La Société pourrait néanmoins détenir, à terme des immeubles en direct.

La durée de la Société est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 28 janvier 2121.

Evolution du capital social de la Société

A la constitution, le capital social de la Société s'élevait à 16.000.080 euros et était divisé en 200.001 parts sociales de quatre-vingt (80) euros de valeur nominale chacune. A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social de la Société s'élève à 35.110.237 euros, divisé en 438.877,958 parts sociales.

Prises de participation au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a pris plusieurs participations dans des sociétés et fonds à caractère immobilier et notamment dans des SCPI et OPCI. A la clôture, la valeur nette comptable des participations dans des SCPI s'élève à 34.154.355 euros et à 4.871.506 euros dans les OPCI.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

En date du 27 janvier 2023 la société a signé une promesse d'achat d'un ensemble

ANNEXE

Exercice du 19/01/2022 au 31/12/2022

immobilier à destination de terrain de camping, comportant divers bâtiments d'habitation et d'exploitation, et diverses parcelles, tant attenantes, que non attenantes situé sis 581 Chemin Mas du Pont, Thoiras (GARD) (30140).

En date du 1er février 2023 la société a souscrit l'intégralité des parts sociales de la société SCI Tendances Invest.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan comptable général en vigueur (Règlement ANC 2015-06 et 2016-07), aux dispositions de la législation française et aux principes généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

A) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement constituées de titres de participation détenus dans des sociétés détenant directement ou indirectement du patrimoine immobilier.

Evaluation lors de l'entrée au patrimoine

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition, valeur d'apport ou de souscription.

Valorisation des actifs

Lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure au coût d'acquisition augmenté des frais d'acquisition, une dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité déterminée en tenant compte de plusieurs critères tels que la situation nette comptable réévaluée ou les perspectives de rentabilité des filiales.

Pour les sociétés immobilières, les situations nettes réévaluées sont estimées à partir des valeurs d'expertise telles que déterminées par des experts indépendants, des expertises internes ou des valeurs de promesse.

Les règles d'évaluation des actifs, sont détaillées dans le Document d'information des investisseurs. Elles peuvent être résumées comme suit :

ANNEXE

Exercice du 19/01/2022 au 31/12/2022

- Les immeubles détenus directement par la Société ou par les sociétés immobilières Contrôlées non FIA dans lesquelles la Société détient une participation directe ou indirecte, sont évalués par l'expert immobilier à leur valeur d'expertise ou d'actualisation hors droits, majorée des revenus immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet a minima d'une expertise annuelle.
- **Les parts de SCPI à capital variable** sont valorisées à leur valeur de retrait, majorée des « résultats courus » estimés sur la base des budgets prévisionnels transmis par la société de gestion gérant la SCPI concernée.
- **Les parts de SCPI à capital fixe** sont valorisées à la moyenne des prix d'exécution des 4 derniers trimestres figurant dans les bulletins trimestriels d'information dans une optique de conservation ou au prix le plus faible entre la moyenne des prix d'exécution des 4 derniers trimestres figurant dans les bulletins trimestriels d'information et le dernier prix d'exécution, dans une optique de cession. La valeur des parts de SCPI sera majorée des « résultats courus » estimés sur la base des budgets prévisionnels transmis par la société de gestion gérant la SCPI concernée.
- **Les parts ou actions des FIA et des OPCVM** sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux FIA concernés, majorée des « résultats courus » estimés sur la base des budgets prévisionnels sur la base des prévisions transmis par la société de gestion gérant le FIA ou OPCVM concerné.
- **Les autres parts de sociétés immobilières** seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'Actif Net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des « résultats courus » estimés sur la base des budgets prévisionnels sur la base des prévisions transmises par le dirigeant de ladite société.

B) Etat des créances et des dettes

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

A la clôture, une dépréciation est constituée lorsque apparait une perte probable liée à un risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

Aucune dépréciation n'est à constater au 31 décembre de cette année.

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

C) Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées par des effets de commerces.

ANNEXE

Exercice du 19/01/2022 au 31/12/2022

D) Impôts

La société est transparente fiscalement, les résultats sont imposés au niveau des associés.

Permanence des méthodes

L'exercice clos au 31 décembre 2022 est le premier exercice de la société ESG Tendances Pierre.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres titres immobilisés			39 640 159
TOTAL			39 640 159
TOTAL GENERAL			39 640 159

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres titres immobilisés		0-	39 640 159	
TOTAL		0-	39 640 159	
TOTAL GENERAL		0-	39 640 159	

Etat des amortissements

Néant

ANNEXE

Exercice du 19/01/2022 au 31/12/2022

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur autres immobilisations financières		620 022	5 724		614 298
TOTAL		620 022	5 724		614 298
TOTAL GENERAL		620 022	5 724		614 298
Dont dotations et reprises financières		620 022	5 724		

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Groupe et associés	429 070	429 070	
Débiteurs divers	313 760	313 760	
TOTAL	742 830	742 830	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	277 587	277 587		
Autres dettes	3	3		
Produits constatés d'avance	10 023	10 023		
TOTAL	287 612	287 612		

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
SWISS LIFE ASSURANCE ET PAT	80.0000	200 000	210 474		410 474
SWISS LIFE ASSET MANAGERS	80.0000	1			1
SWISS LIFE ASSURANCE RETRAI	80.0000		28 403		28 403

Variation des capitaux propres

Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Variation en cours d'exercice	
Variation du capital	35 110 237
Variation des primes, reserves, report a nouveau	10 042 395
Autres variations	105 494
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	45 258 126
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	45 258 126
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	45 152 632
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	105 494

ANNEXE

Exercice du 19/01/2022 au 31/12/2022

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total		1 092 596

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 9 000 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 9 000 euros.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.

ANNEXE

Exercice du 19/01/2022 au 31/12/2022

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations			
- Participations (10 à 50% du capital détenu)			
- PIERRE CAPITALE SCPI	96 385 230	12	4 700 108
B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations			



ESG Tendances Pierre

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022 d'une durée de 11 mois et 13 jours

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ESG Tendances Pierre

Société civile immobilière à capital variable

RCS : Paris 909 769 176

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022 d'une durée de 11 mois et 13 jours

A l'Assemblée Générale de la société ESG Tendances Pierre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ESG Tendances Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'une durée de 11 mois et 13 jours, 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 société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 19 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 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.

Les immobilisations financières figurant à l'actif de votre société sont évaluées comme indiqué dans le paragraphe « A. Immobilisations financières » des règles et méthodes comptables de l'annexe. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur des participations et les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des participations au 31 décembre 2022.

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 de la Gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

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 société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 31 mai 2023

DocuSigned by:

EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon

Associée



ESG Tendances Pierre

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

*Assemblée générale d'approbation des comptes clos le 31
décembre 2022*

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ESG Tendances Pierre

Société civile immobilière à capital variable

RCS : Paris 909 769 176

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société ESG Tendances Pierre,

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 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.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 31 mai 2023

DocuSigned by:

EAC2FEFC31074D8...
Joanna DARMON

Associée

TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Première résolution

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 - Quitus au Gérant)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que le rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils sont établis et présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 105 493,62 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat)

L'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 105 493,62 euros de la manière suivante :

O Origine :

- Résultat de l'exercice : 105 493,62 euros.
- Report des résultats nets antérieurs : 0 euros

Soit un total de : 105 493,62 euros

O Affectation :

- Répartition de la somme de 0 euros, soit 0 euros par part, au compte courant des associés figurant au bilan de la société, proportionnellement au nombre de parts détenues.
- Report du solde de 105 493,62 euros en compte de report des résultats nets antérieurs.

S'agissant du premier exercice social, il n'y a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

Troisième résolution

(Approbation des conventions visées à l'article L 612-5 du code de commerce)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes mentionnant l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L 612-5 du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Quatrième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

* *

*