

ESG Tendances Pierre
Société civile immobilière
au capital initial de 3.000.000 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 2023

ESG Tendances Pierre
Société civile immobilière
au capital initial de 3.000.000 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 civile ESG Tendances Pierre (la « **Société** ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 - Approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Quitus à la gérance ;
- Affectation des résultats de l'exercice ;
- 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

1		
GOUVERNANCE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE		4
I. Objectif de gestion et stratégie d'investissement		5
II. Activité de la Société		12
III. Situation de la société au cours de l'exercice écoulé		14
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 gestion de la liquidité, des risques et du levier		16
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 Société		24
COMPTES ANNUELS ET ANNEXES		39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES		40
TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE		41

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

1) Vie sociale

Au cours de l'exercice 2023, les événements significatifs suivants sont intervenus :

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).

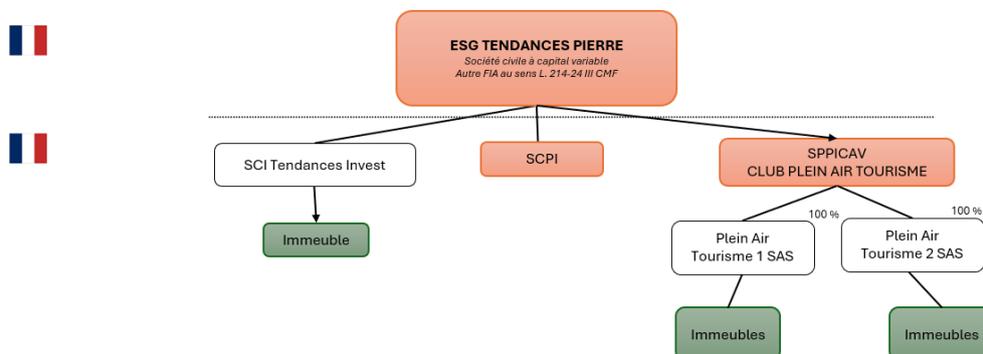
En date du 1^{er} février 2023, la société a souscrit l'intégralité des parts sociales de la société SCI Tendances Invest. Cette société a été immatriculée le 13 février 2023 au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 948 884 432. Cette société a pour objet exclusif, directement ou indirectement à travers d'autres sociétés ayant un objet similaire à celui de la Société, qui seront créées ou acquises :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers (un « Actif Immobilier »), la construction d'immeubles sur le terrain appartenant à la société, en vue de l'exploitation, sous toutes ses formes, et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers,
- la reconstruction, la rénovation, l'aménagement, la réhabilitation, la gestion, l'entretien, la mise en valeur, l'administration de ces Actifs Immobiliers bâtis ou non bâtis,
- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, d'Actifs Immobiliers conformément à l'objet principal de la société ;
- la participation en qualité d'emprunteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intragroupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles, mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;
- et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus défini, en France, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

En date du 31 mars 2023, la Société est devenue l'associé unique de la SCI Tendances Invest, en faisant l'acquisition de la part sociale détenue par la société Swiss Life Asset Managers France.

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.

2) Composition de l'actif



Au 31 décembre 2023, l'actif de la Société est composé de la manière suivante :

- 0 euro de terrains ;
- 0 euro de constructions ;
- 0 euro de créances rattachées à des participations ;
- 67.281.061,05 euros de titres de participation ;
- 3.821.072 euros d'autres participations,
- 0 euro d'immobilisations en cours.

A la clôture de l'exercice, la SC ESG Tendances Pierre détient une créance en compte courant d'un montant de 1.438.100 euros.

3) Poche immobilière

Au 31 décembre 2023, la poche immobilière (en détention directe et indirecte) de la Société est constituée de 93% de SCPI et à hauteur de 7% d'actifs détenus en direct.

En 2023 nous avons acquis un actif, via notre filiale détenue à 100%, la SCI Tendances Invest :

Le fonds a acquis le foncier et les bâtis d'un actif d'hôtellerie de plein air situé dans les cévennes, exploité par le Groupe Inspire.

L'actif se situe dans un domaine de 30 ha entre 2 rivières classées Natura 2000, ainsi que dans le périmètre du monument historique de la Bambouseraie.

En termes de positionnement, le camping 3 étoiles a vocation à monter en gamme en l'exploitant sous l'enseigne 5* Inspire Villages Signature.

Le bail présente une durée de 12 ans fermes.

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 2023 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 2023, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 0 euro.

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de 740.805,70 euros.

2) Affectation du résultat

La Société enregistre cette année un bénéfice net de 740.805,70 euros.

Origine :

- Résultat de l'exercice : 740.805,70 euros.
- Report des résultats nets antérieurs : 105.493,62 euros

Soit un total de : 846.299,32 euros

Affectation du résultat :

- Report du solde de 846.299,32 euros en compte de report des résultats nets antérieurs.

Rappel des dividendes distribués :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices sociaux précédents :

Exercice	Dividende (en €)	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI
N-3	Néant	N/A	N/A
N-2	Néant	N/A	N/A
N-1	0	N/A	N/A

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 checked="" 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						7
Montant total des factures concernées			7 180,65		4 126,37	11 307,02
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice			0%		0%	0%
(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 checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						

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

Aucun évènement important n'est survenu après la clôture de l'exercice 2023.

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

Compte tenu de la correction des prix en immobilier du fait de la remontée des taux directeurs, nous nous sommes focalisés sur des investissements en SCPI qui ont actuellement une collecte positive leur permettant d'investir.

Les taux de rendement actuels sont des points d'entrée intéressants.

Par ailleurs, les SCPIs sélectionnées présentent une diversification géographique et typologique très intéressante avec notamment plus de 6 pays couverts actuellement.

Les nouveaux investissements réalisés par les SCPI ou ceux réalisés directement par la SCI ESG Tendances Pierre devraient être vecteur d'amélioration de la performance du fonds.

VI. Suivi et gestion de la liquidité, des risques et du levier

a. Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
- à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Directeur des Risques est directement rattaché à un membre du Directoire différent de celui auquel sont rattachées les activités de gestion de portefeuilles, commerciales et marketing.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

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 et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Les facteurs de risques auxquels la SPPICAV est exposée sont détaillés dans le prospectus complet du fonds.

b. Profil de risque actualisé au 31/12/2023

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 29/12/2023, l'actif net du fonds s'élève à 96 917 188,65 € (+115,23% par rapport à fin 2022).

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

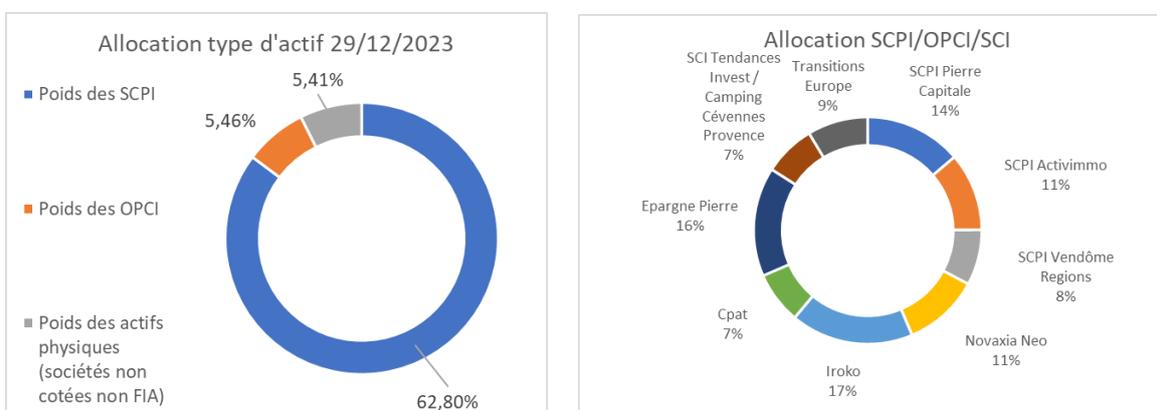
Risque sur l'investissement de la collecte : La politique d'investissement est mise en œuvre à partir d'un marché d'offres de FIA et d'actifs immobiliers physiques qui sont étudiés périodiquement en comité d'investissement selon le dynamisme de la collecte afin de permettre l'accroissement du portefeuille et en particulier au niveau de sa « poche immobilière non cotée ».

Risque lié à l'allocation des actifs : la société en date du 29 décembre 2023 ne respecte pas l'ensemble de ses ratios d'allocation lié à sa période d'investissement, la collecte est en cours d'investissement.

Risque de responsabilité du passif (niveau investisseur)	29/12/2023
Poids des SCPI et OPCI	68,26%
Poids des autres FIA dont SCI et Actifs en direct (Actifs à responsabilité illimitée)	5,41%
Ratio Trésorerie	21,43%
Créance et retraitements	4,24%
Contrôle trésorerie (minimum 6% dont 5% + buffer 1%)	OK

Risques liés à l'allocation des actifs	29/12/2023
Poche Immobilière	
% d'actif non coté	73,67%
Minimum 80% d'actifs non cotés	NOK
% d'actifs immobiliers (non cotés et cotés)	73,67%
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	9
Concentration (nb. Min 5 sous-jacents)	OK

- Au 29/12/2023, la poche immobilière est toujours composée d'une poche immobilière FIA mais aussi depuis 2023 d'une poche immobilière non cotée suite à l'acquisition du camping Cévennes :



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

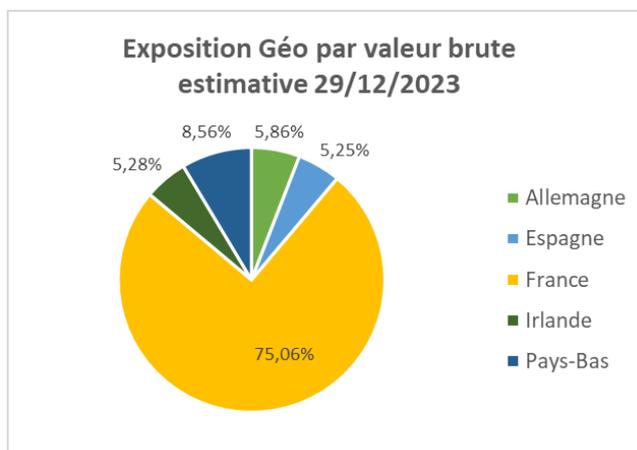
1. Pour les **actifs détenus indirectement via les sous-jacents FIA**, ces risques sont gérés de façon indirecte (approche fonds de fonds) à travers le processus de sélection des fonds, la validation des fonds investis en comité d'engagement, plus un suivi de certains ratios consolidables tel que pour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

Indicateurs risque locatif	Indicateur risque locatif 29/12/2023
TOP	97,91%
TOF	97,75%

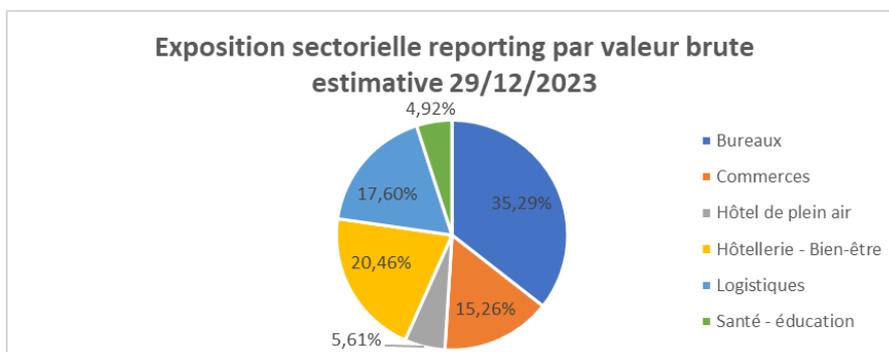
2. Concernant les **actifs détenus via les sociétés non cotée non FIA**, l'analyse de risques s'effectue directement par facteur :
 - a. **Risque de Localisation** : Le camping se situe dans le parc national des Cévennes, le parc national le plus fréquenté de France.
 - b. **Risque Technique** : 3 millions de travaux/capex sont prévus sur cet actif, comprenant principalement la construction d'un espace aquatique et des travaux d'assainissement et de raccordement à l'eau usée des hébergements. Pas d'autres capex majeurs prévus
 - c. **Risque Locatif** : l'actif est 100% exploité par le groupe Inspire Village pour une durée de 12 ans ferme (WALT = WALB = 11,38).

Diversification

En cohérence avec sa stratégie, le portefeuille bénéficie déjà d'une certaine diversification géographique, à travers 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, durant cette phase d'investissement, l'exposition à la France reste prépondérante tout en notant une diminution de celle-ci depuis la création du fonds (75% vs 78% en 2022).



La diversification sectorielle est mieux répartie à travers une multitude de secteurs immobiliers dont les 2 principaux sont le Bureaux (35,29%) et l'Hôtellerie – Bien-être (20,46%). Celle-ci est conforme à l'engagement du fonds d'être à minima exposé à 3 typologies d'actifs parmi les typologies suivantes : bureaux, logistique, santé, résidentiels (en ce inclus l'hôtellerie et l'hôtellerie de plein air)



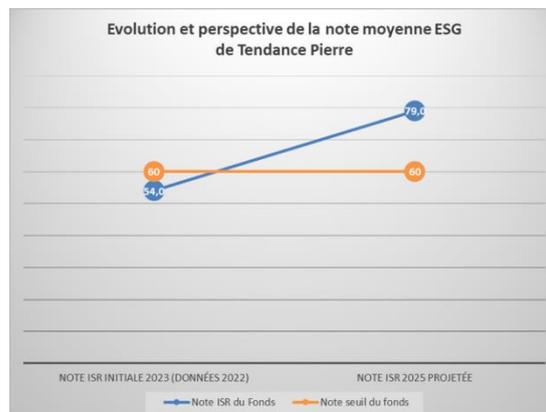
Risque de durabilité :

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	3
ISR Label	Suivi des objectifs ISR	3
PAI	Suivi des PAI	2
Taxonomie	Suivi "DNSH checks"	NA
Risque de durabilité	Evaluation finale	3



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 21,43% du fonds au 29/12/2023.
- 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 29/12/2023, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.4 Risque de change

- Au 29/12/2023, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.5 Risque actions

- Au 29/12/2023, 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 des sous-jacents dans le fonds.
- Pour le risque venant des actifs détenus via la société non cotée non FIA, le fonds est exposé au risque de contrepartie du Groupe Inspire, opérateur du camping Cèvennes. Le niveau de risque de contrepartie est considéré comme élevé pour cet opérateur à cause de sa jeunesse et des risques potentiels sur son développement. Le risque pris est atténué avec une garantie de type GAPD bancaire couvrant une période de 12 mois de loyer. Aucun incident de paiement n'est à remonter à ce jour.

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 29/12/2023, il n'a passé aucun contrat de ce type avec une contrepartie, directement ou indirectement.

2.3 Risque de contrepartie lié aux dépôts

- Au 29/12/2023, 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 29/12/2023, 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 29/12/23 avec un ratio de 21,43% 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 29/12/23, le fonds détient des actifs type FIA et un actif (Camping Cévennes) détenu via une société non cotée non FIA, dont la liquidité reste bonne sur ce secteur immobilier.
- 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.

Liquidité selon la collecte nette des sous-jacents						
Buckets de liquidité au 29/12/2023						
1 jour	2 à 7 jours	8 à 30 jours	1 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	> 12 mois
23,07%	0%	50,79%	6,14%	1,94%	9,53%	8,54%

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 29/12/2023, 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 12 mois quand l'on ne tient pas compte de la trésorerie, 18,90% versus 27,47%.

Risque actif-passif - Endettement (max 40%)	29/12/2023
Ratio d'endettement immobilier (hors trésorerie)	18,90%
Ratio d'endettement (trésorerie déduite)	0,00%

4.2 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,03 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.

1. 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 2023 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 2023	Rémunération variable versée en 2023 au titre de l'année 2022	Total
Ensemble des collaborateurs SLAM FR :			
282 collaborateurs (effectif moyen)	21 596 007 €	6 584 714 €	28 180 721 €
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)) :	10 340 874 €	4 534 459 €	14 875 333 €
85 collaborateurs (effectif moyen)			
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM :	5 648 337 €	2 476 250 €	8 124 587 €
39 collaborateurs (effectif moyen)			
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) :	4 692 538 €	2 058 209 €	6 750 747 €
46 collaborateurs (effectif moyen)			

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 Société

Annexe

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

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

Dénomination du produit : ESG Tendances Pierre

Identifiant d'entité juridique : 969500BQLRCTL8PO0W53

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

Oui

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

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

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

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

Non

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

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

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

ayant un objectif social

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

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



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 sont atteintes.

ESG Tendances Pierre avait 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%..

Les 3 tableaux ci-dessous récapitulent, pour la période de référence à savoir du 01/01/2023 au 31/12/2023, 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

Sur la période de référence, la Poche Immobilière Non Cotée est composée d'un seul immeuble (de camping) ou droits réels immobiliers en détention indirecte via la SCI Tendances Invest.

	Caractéristique	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.	(Valeur des actifs couverts par la collecte / valeur totale des actifs du fonds)*100	Non
	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	(Valeur des actifs performants acquis en VEFA/ Valeur totale des actifs acquis en VEFA)*100	Non applicable ¹

¹ Le seul actif en direct est en exploitation

	Caractéristique	Description	Indicateur de durabilité	Objectif atteint ?
	Réduction de l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM, et de préférence avec la trajectoire « 1,5 degrés ». Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée	Intensité carbone annuelle / intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné (option 1) ou intensité carbone actuelle - intensité carbone 2019) / intensité carbone 2019 (option 2) [%]	Non applicable ²
	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.	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat/ Valeur totale des actifs)*100	Oui
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion.	(Valeur des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'eau / Valeur totale des actifs du fonds)*100	Non
	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	(Valeur des actifs couverts par une analyse écologie / Valeur totale des actifs)*100	Oui
	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.	(Valeur des actifs couverts par une solution de comptage de déchets/ Valeur totale des actifs)*100	Oui
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.	(Valeur des actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun/ Valeur totale des actifs)*100	Non applicable ³
	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.	(Valeur des actifs sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air/ Valeur totale des actifs)*100	Non applicable ⁴

² La typologie camping n'est pas encore publiée au référentiel CRREM.

³ L'actif en direct n'est pas un bureau

⁴ L'actif en direct n'est pas un bureau

	Caractéristique	Description	Indicateur de durabilité	Objectif atteint ?
	Services rendus aux occupants	<i>Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre</i>	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre/Valeur totale des actifs)*100	Non applicable ⁵
	Insertion sociale	<i>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</i>	(Nombre de contrats des prestataires comprenant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap/Nombre total des contrats)*100	Non
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	<i>80% des contrats de fournisseurs directs signés à compter de début 2023 couvrent les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation)</i>	(Nombre de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique/ Nombre total des prestataires et fournisseurs)*100	Non disponible ⁶
	Mise en place de baux verts	<i>15% de la surface de plancher des actifs éligibles est couverte par un bail vert. En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature tertiaire</i>	(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale) *100	Oui
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	<i>La Société vise le maintien du label ISR déjà obtenu.</i>	(Valeur de l'AuM disposant d'une reconnaissance externe / Valeur de l'AuM total)*100	Oui

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

Liste des 5 principales lignes du portefeuille (hors liquidités)

⁵ L'actif en direct n'est pas un bureau

⁶ Un process interne, via une plateforme (E-Attestation), est en cours de déploiement. Cette plateforme permet de vérifier la conformité administrative des prestataires. Tous les prestataires doivent signer le Code de bonne conduite des fournisseurs. Nous devrions atteindre 100% de prestataires ayant signé le Code de bonne conduite des fournisseur d'ici fin 2024

Fonds	Nom	Société de gestion	Typologie	Poids	Obtention du Label ISR
SCPI	Iroko Zen	Iroko	Diversifié	17,31%	oui
SCPI	Épargne Pierre	Atland – Voisin	Diversifié	15,46%	oui
SCPI	ESG Pierre Capitale	SLAM FR	Diversifié	13,67%	oui
SCPI	Activimmo	Alderan	Logistiques - Activités	11,06%	oui
SCPI	Néo	Novaxia Investissement	Bureaux	10,74%	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

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

Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SPPICAV comprennent :

	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Indicateur de référence	Valeur ⁷	Part d'actifs éligibles ⁸	Taux de couverture de données ⁹	Taux de complétude des réponses ¹⁰
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	(Valeur des actifs couverts par la collecte / valeur totale des actifs du fonds)*100	En valeur des actifs (euros)	0%	100%	100%	100%

⁷ Valeur : Somme de l'indice de référence atteignant l'objectif/ Somme de l'indice de référence pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

⁸ Part d'actifs éligibles: actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

⁹ Taux de couverture de données: actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

¹⁰ Taux de complétude des réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

	<i>Caractéristique</i>	<i>Indicateurs de durabilité</i>	<i>Indicateur de référence</i>	<i>Valeur⁷</i>	<i>Part d'actifs éligibles⁸</i>	<i>Taux de couverture de données⁹</i>	<i>Taux de complétude des réponses¹⁰</i>
	<i>Sélectionner des actifs à haute performance énergétique</i>	(Valeur des actifs performants acquis en VEFA/ Valeur totale des actifs acquis en VEFA)*100	<i>En valeur des actifs (euros)</i>	<i>Non applicable¹¹</i>	0%	0%	0%
	<i>Réduction de l'intensité carbone</i>	Intensité carbone annuelle / intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné (option 1) ou intensité carbone actuelle - intensité carbone 2019 / intensité carbone 2019 (option 2) [%]	% (kgCO ₂ eq/m) de variation (N vs N-1)	<i>Non applicable¹²</i>	0%	0%	0%
	<i>Résilience des actifs sous gestion</i>	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat/ Valeur totale des actifs)*100	<i>En valeur des actifs (euros)</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Suivre et maîtriser les consommations d'eau</i>	(Valeur des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'eau / Valeur totale des actifs)*100	<i>En valeur des actifs (euros)</i>	0%	100%	100%	100%
	<i>Evaluer la biodiversité locale</i>	(Valeur des actifs couverts par une analyse écologue / Valeur totale des actifs)*100	<i>En valeur des actifs (euros)</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Suivi de la gestion des déchets</i>	(Valeur des actifs couverts par une solution de comptage de déchets/ Valeur totale des actifs)*100	<i>En valeur des actifs (euros)</i>	100%	100%	100%	100%
Social	<i>Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion</i>	(Valeur des actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun/ Valeur totale des actifs)*100	<i>En valeur des actifs (euros)</i>	<i>Non applicable¹³</i>	0%	0%	0%

¹¹ Le seul actif en direct est en exploitation

¹² La typologie camping n'est pas encore publiée au référentiel CRREM.

¹³ L'actif en direct n'est pas un bureau

	<i>Caractéristique</i>	<i>Indicateurs de durabilité</i>	<i>Indicateur de référence</i>	<i>Valeur⁷</i>	<i>Part d'actifs éligibles⁸</i>	<i>Taux de couverture de données⁹</i>	<i>Taux de complétude des réponses¹⁰</i>
	Favoriser la santé et le bien être des occupants	(Valeur des actifs sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air/ Valeur totale des actifs)*100	En valeur des actifs (euros)	Non applicable ¹⁴	0%	0%	0%
	Services rendus aux occupants	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre/Valeur totale des actifs)*100	En valeur des actifs (euros)	Non applicable ¹⁵	0%	0%	0%
	Insertion sociale	(Nombre de contrats des prestataires comprenant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap/Nombre total des contrats)*100	En nombre de prestataire	0%	100%	100%	100%
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	(Nombre de contrats fournisseurs couvrant les droits humains de manière satisfaisante / Nombre total de contrats fournisseurs)*100	En nombre de contrats fournisseurs	Non disponible ¹⁶	100%	0%	0%
	Mise en place de baux verts	(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale))*100	En surface (m ²)	100%	100%	100%	100%
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Évalué à l'échelle du fonds	En AuM	Oui	100%	100%	100%

Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

L'utilisation de produits dérivés n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de la Société.

¹⁴ L'actif en direct n'est pas un bureau

¹⁵ L'actif en direct n'est pas un bureau

¹⁶ Un process interne, via une plateforme (E-Attestation), est en cours de déploiement. Cette plateforme permet de vérifier la conformité administrative des prestataires. Tous les prestataires doivent signer le Code de bonne conduite des fournisseurs. Nous devrions atteindre 100% de prestataires ayant signé le Code de bonne conduite des fournisseur d'ici fin 2024

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

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 - ESG Tendances Pierre reporte pour première année la performance des indicateurs de durabilité. Il n'y avait pas d'actifs en direct en 2022. Une comparaison sera réalisé lors de la prochaine campagne de reporting (du 01/01/2024 au 31/12/2024).

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	Valeur de l'année N	Valeur de l'année N-1
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	Oui

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

	Objectif	Description	Indicateurs de durabilité	Valeur de l'année N	Valeur de l'année N-1
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	Non applicable

Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

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

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable. Cette question n'est donc pas applicable.

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

Sans objet, car la SPPPICAV n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

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

Sans objet, car la SPPPICAV n'a pas 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 taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie 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.

Sans objet, car la SPPPICAV n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Pendant la phase de détention, les PAI définies sont suivies par le biais de processus mis en œuvre dans le cadre du Responsible Property Investment Framework ("RPIF") de Swiss Life Asset Managers ("SLAM"), dont les détails des processus sont disponibles dans le Rapport sur l'Investissement Responsable de SLAM. Le RPIF peut être mis à disposition sur demande. Pour la période de référence du 01/01/2023 au 31/12/2023 :

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.

N°	PAI	Valeur	Part d'actifs éligibles	Taux de couverture de données	Taux de complétude des réponses
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%	100%
2	Encours sous gestion liées à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en %) ¹⁷	Non applicable ¹⁸	100%	100%	0%
3	Intensité de consommation énergétique (en kWh/m ²)	Non disponible ¹⁹	100%	100%	0%
4	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO ₂ eq)	Non disponible ²⁰	100%	100%	0%

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 SPPPICAV. 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 SPPPICAV. 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.

Intensité de la consommation énergétique

L'indicateur sera 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

¹⁷ Un actif est considéré inefficace si l'étiquette énergétique est supérieure à C selon le régiment SFDR

¹⁸ Les DPE ne sont pas applicables aux campings, du fait de l'absence de compteurs divisionnaires entre les hébergements locatifs et les espaces communs (accueil, restaurant, piscine).

¹⁹ L'actif ayant été acquis en cours d'année, nous ne détenons pas une année entière de consommation.

²⁰ L'actif ayant été acquis en cours d'année, nous ne détenons pas une année entière de consommation.

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 SPPPICAV seront 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.

Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, la SPPPICAV suit la méthodologie définie dans le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Les données de consommation d'énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul des émissions, seuls les biens immobiliers détenus et exploités depuis 12 mois sont pris en compte.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2023 au 31/12/2023.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le tableau suivant comprend les investissements les plus importants du fonds au cours de la période de reporting, soit un total de plus de 100% de la valeurs des actifs du fonds constitué.

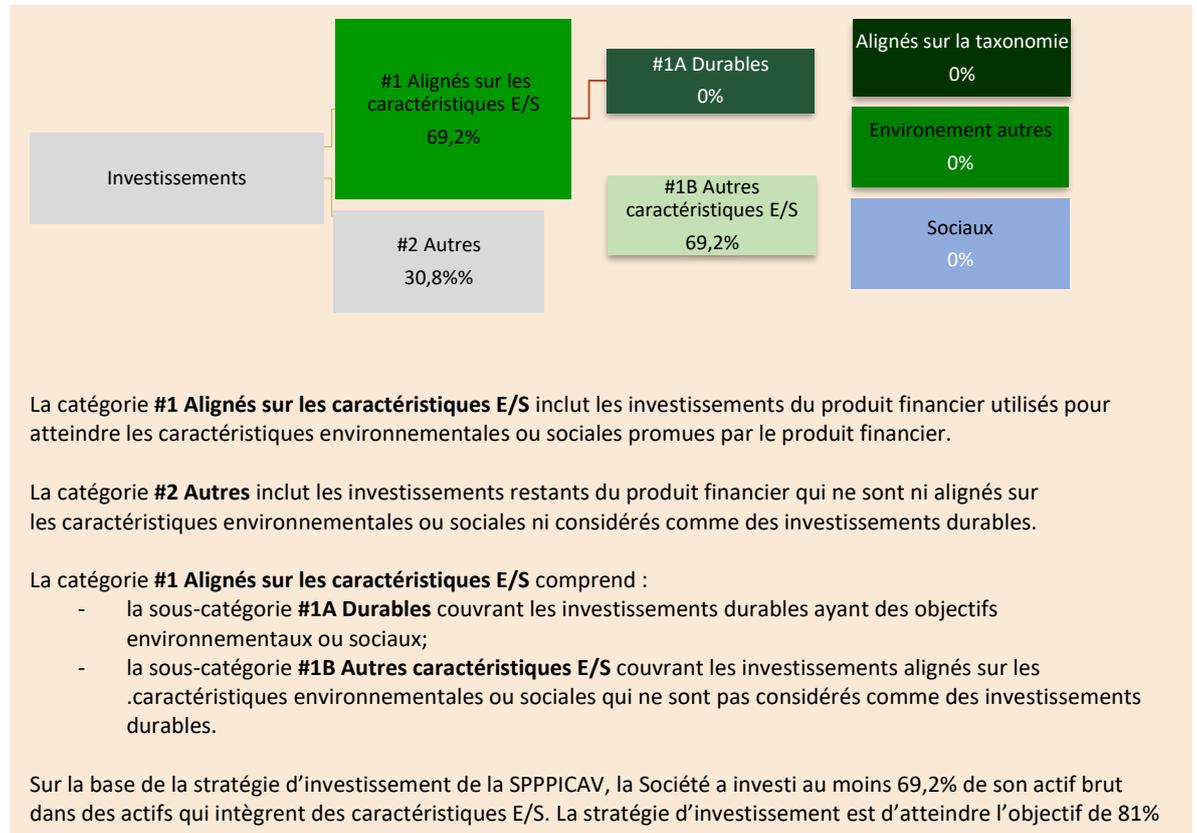
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
<i>Camping Cevennes Provence 524 rue des 2 ponts - 30140</i>	<i>Camping</i>	<i>100%</i>	<i>France</i>

En raison de la nature de l'immobilier et de l'horizon à long terme des actifs détenus, nous rendons compte des principaux investissements sur une base annuelle.



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

● Quelle était l'allocation des actifs ?



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

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

La SPPPICAV investit essentiellement dans le secteur immobilier au cours de la période étudiée. Aucun investissement n'a été réalisé avec une exposition à l'exploration, à l'exploitation minière, à l'extraction, à la production, à la transformation, au stockage et au commerce de combustibles fossiles conformément à l'article 2, paragraphe 62, du règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil.



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

La SPPPICAV n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissement aligné sur la taxonomie de l'UE (c'est-à-dire qu'il pourrait être de 0).

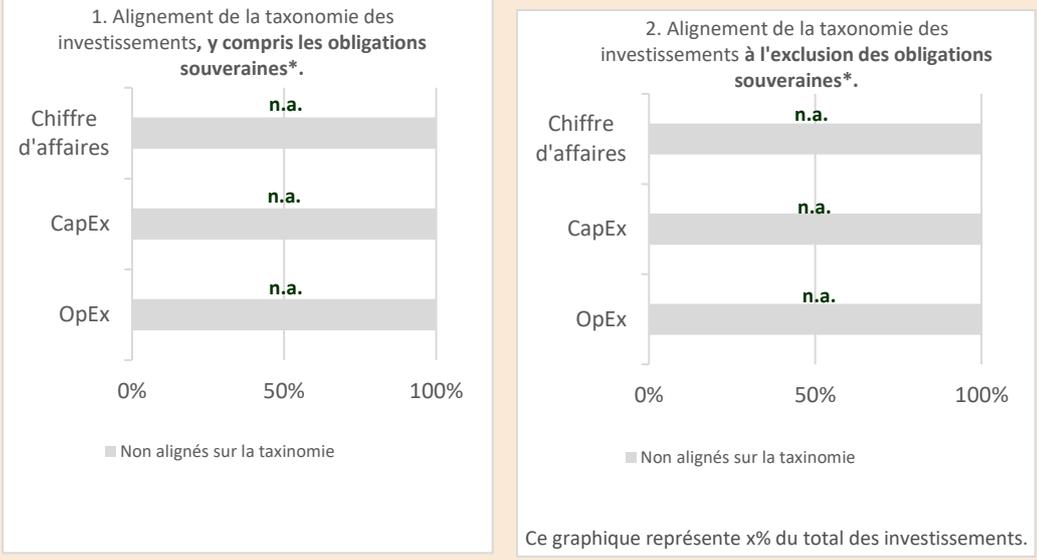


Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie européenne ?²¹**

- 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 taxonomie 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.

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

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

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

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

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

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

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

²¹ 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.



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

La SPPPICAV n'a pas eu pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental au sens de la réglementation SFDR.



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

Non applicable, la SPPPICAV n'a pas investi pas dans des investissements durables sur le plan social.



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

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" étaient principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui ont font partie des activités/opérations normales de la SPPPICAV et des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



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

Les actions suivantes ont été prises par la SPPPICAV au cours de la période de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales:

- 1- Nous avons maintenu le label ISR de la SPPPICAV en 2023.
- 2- Consommation énergétique > Une collecte de données sur les consommations d'énergie et d'eau : les données de consommation d'énergie, de gaz à effet de serre ainsi que d'eau sont collectés au cours de la période via Deepki. Le camping acquis en 2023 commencera le suivi de la consommation énergétique et eau à partir de 2024.
- 3- Risques climatiques : Une évaluation de l'exposition aux risques climatiques a été réalisée sur l'actif acquis en 2023
- 4- Evaluer la biodiversité locale : Un audit écologique avait été réalisé sur l'actif acquis en 2023
- 5- Suivi des déchets : l'actif acquis est 2023 est couverts par une solution de comptage de déchets.
- 6- Une annexe environnementale est intégré au bail. Le fonds se fixe comme objectif d'intégrer des annexe environnementale à tous nouveau baux ou renouvellement.

- 7- Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Un process interne, via une plateforme (E-Attestation), est en cours de déploiement. Cette plateforme permet de vérifier la conformité administrative des prestataires. Tous les prestataires doivent signer le Code de bonne conduite des fournisseurs. Nous devrions atteindre 100% de prestataires ayant signés le Code de bonne conduite des fournisseurs d'ici fin 2024



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

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.

- **En quoi l'indice de référence différait-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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

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.

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

* *

*

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Première résolution

(Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Quitus à la gérance)

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 2023, 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 740.805,70 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 de l'exercice)

L'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 740.805,70 euros de la manière suivante :

O Origine :

- Résultat de l'exercice : 740.805,70 euros.
- Report des résultats nets antérieurs : 105.493,62 euros

Soit un total de : 846.299,32 euros

O Affectation :

- Report du solde de 846.299,32 euros en compte de report des résultats nets antérieurs.

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.

* *

*