

**ESG Tendances Pierre**  
Société civile  
au capital social minimum 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 de ESG Tendances Pierre**  
Exercice clos le 31 décembre 2024

**ESG Tendances Pierre**  
Société civile  
au capital social minimum 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 2024, 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 2024 - Approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 - Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 - 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

---

<b>GOUVERNANCE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE</b>	<b>4</b>
<b>I. Objectif de gestion et stratégie d'investissement</b>	<b>5</b>
<b>II. Activité de la Société et éléments principaux de la gestion de la Société</b>	<b>12</b>
<b>III. Situation de la société au cours de l'exercice écoulé</b>	<b>14</b>
<b>IV. Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice</b>	<b>16</b>
<b>V. Evolution prévisible de la Société pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et financiers</b>	<b>16</b>
<b>VI. Suivi et gestion de la liquidité, des risques et du levier</b>	<b>17</b>
<b>VII. Description des frais facturés à la Société au cours de l'exercice écoulé</b>	<b>25</b>
<b>VIII. Changements substantiels</b>	<b>25</b>
<b>IX. Description de la manière dont les rémunérations et les avantages ont été calculés</b>	<b>26</b>
<b>X. Contrôle des commissaires aux comptes</b>	<b>26</b>
<b>XI. Informations relatives à la réglementation applicable à la finance durable</b>	<b>27</b>
<b>XII. Rapport sur les indicateurs extra-financiers de la Société</b>	<b>28</b>
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXES</b>	<b>43</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>56</b>
<b>TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE</b>	<b>75</b>

## 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

**FORVIS MAZARS S.A**, 45 rue Kléber – 92300 Levallois Perret

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 à conseil d'administration, agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

*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 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 à l'Article 4.2 du Document d'information de la Société.

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](http://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.

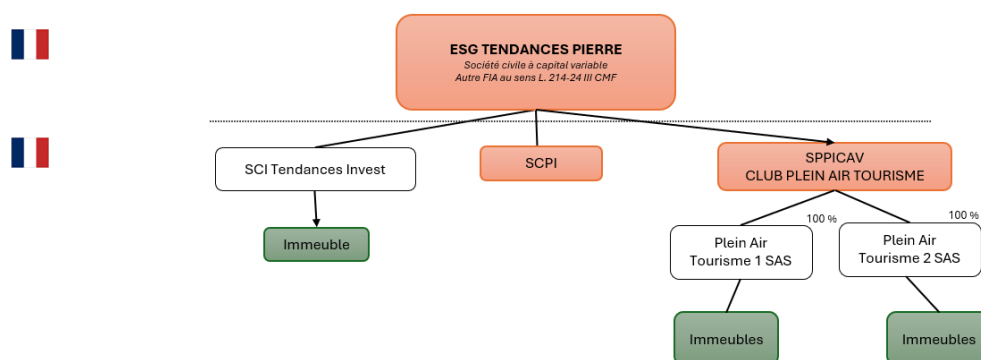
## II. Activité de la Société et éléments principaux de la gestion de la Société

### 1) Vie sociale

Au cours de l'exercice 2024, les événements significatifs suivants sont intervenus :

Date	Evènement
14/06/2024	Modification de l'annexe précontractuelle prévue par la réglementation SFDR et plus particulièrement la section <i>Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?</i> de cette dernière.
22/11/2024	Mise à jour annuelle du DIS PRIIPs de la Société

### 2) Composition de l'actif



Au 31 décembre 2024, 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 ;
- 85 593 547,05 euros de titres de participation ;
- 3 821 343,78 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 12 303 199,20 euros.

### 3) Poche immobilière

Au 31 décembre 2024, la poche immobilière (en détention directe et indirecte) de la Société est constituée de 84,87 % de SCPI et à hauteur de 15,13 % d'actifs détenus en direct.

### 4) Poche financière et de liquidité

Au 31/12/2024, la poche de liquidités de la SCPI représente 23,5% de l'Actif Brut de la SC.

## 5) Performance annuelle de la Société

### ▪ Variation de la valeur liquidative (en €)

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'actions	N/A	N/A	430 688,94300	873 364,37800	1 099 713,10851
Actif net (€)	N/A	N/A	45 029 065,33	96 917 190,43	128 274 889,03
Valeur Liquidative (€)	N/A	N/A	104,55	110,97	116,64
Résultat (€)	N/A	N/A	105 494	740 805,70	3 929 359,13
Dividende par action*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Variation VL (€)	N/A	N/A	N/A	6,42	5,67

\* Ce montant tient compte des acomptes versés pendant l'exercice et non de l'affectation telle que proposée dans les résolutions figurant au présent rapport annuel.

### ▪ Performances annualisées de la Société sur les derniers exercices (en %)

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Performance annuelle	4,5%	6,1%	5,1%
Performance annualisée cumulée	4,5%	10,9%	16,5%

Pour la présentation annualisée de la performance, il est procédé à un calcul de Taux de Rendement Interne (TRI) prenant en compte les libérations fractionnées de capital ainsi que les dividendes à la date de leur distribution. Les performances passées ne constituent pas un engagement sur les performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

## 6) Prise de participation

Nous vous signalons que la Société n'a pris aucune participation significative en France ou à l'étranger au cours de l'exercice écoulé.

Il est précisé qu'une participation significative est considérée comme telle, lorsque qu'elle représente plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital de cette société ou que la société s'est assuré le contrôle d'une telle société.

### 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 2024 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 2024, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 0 euro.

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de 3 929 359,13 euros.

#### 2) Affectation du résultat

La Société enregistre cette année un bénéfice net de 3 929 359,13 euros.

##### Origine :

- Résultat de l'exercice : 3 929 359,13 euros.
- Report des résultats nets antérieurs : 0 euros

Soit un total de : 3 929 359,13 euros

##### Affectation du résultat :

- Report du solde de 3 929 359,13 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 qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois (3) précédents exercices.

#### 3) Tableau des filiales et participations

Nom	Forme juridique	Capital social (en €)	% détention	Résultat au 31/12/2024 (en €)	Dividendes à recevoir en 2025 au titre de l'exercice 2024
SCI Tendances Invest	Société civile immobilière	380.100	100%	(821 370,40)	0

#### 4) 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.

**Factures reçues non réglées et factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :**

	Article D 441 - I - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées Au 31 décembre 2024 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées Au 31 décembre 2024 dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	0					0	4					14
Montant HT total des factures concernées	-	-	-	-	-	-	38 382	-	-	-	65 500	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (HT)	-	-	-	-	-	-						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)							0%	-	-	-	0%	-
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues (HT)	Néant						Néant					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <i>(préciser)</i> <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <i>(préciser)</i> <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois					

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

**ESG Tendances Pierre** a réalisé début 2025 l'acquisition d'un local commercial à Strasbourg, entièrement loué par **Basic-Fit**, acteur majeur du fitness en France.

- ◆ Superficie : 2 320 m<sup>2</sup>
- ◆ Durée du bail : 12 ans ferme
- ◆ Taux de rendement : 7,1%\*

Cet investissement reflète notre engagement à anticiper les évolutions du marché et à investir dans l'immobilier urbain de demain.

##### **Un locataire en forte croissance dans une industrie en plein essor 🏋️**

Le secteur du fitness est porté par une prise de conscience croissante des enjeux de santé et de bien-être. Avec son offre flexible et accessible, Basic-Fit répond à ces nouveaux modes de vie urbains.

Avec cette acquisition, notre société civile poursuit son développement en privilégiant les investissements en direct, tout en saisissant les opportunités offertes par des secteurs en croissance.

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

Après une première phase d'investissements amorcée en 2022 portée sur des SCPI dynamiques permettant de conférer à la SC une forte diversification géographique et typologique, Tendances Pierre va poursuivre en 2025 le renforcement de sa poche d'investissements en Direct pour profiter du contexte de marché très favorable, en France, mais également en Europe du Sud.

A ce jour la poche immobilière directe de la SC Tendances Pierre est constituée de 3 actifs.

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

### **1) 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, et
- 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 de la SPPPICAV 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 de la SPPPICAV soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que la SPPPICAV respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

La SPPPICAV 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 SPPPICAV est exposée sont détaillés dans le prospectus complet du fonds.

### **2) Profil de risque actualisé au 31 décembre 2024**

**Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) SCI ESG Tendances Pierre**  
**Profil de risque actualisé du fonds au 27/12/2024**

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 27/12/2024, l'actif net du fonds s'élève à 128 274 891€ (+32% par rapport à fin 2023).

**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

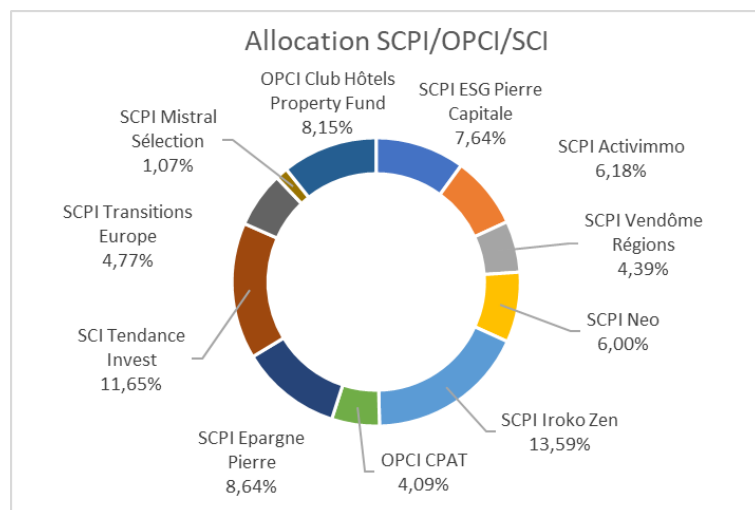
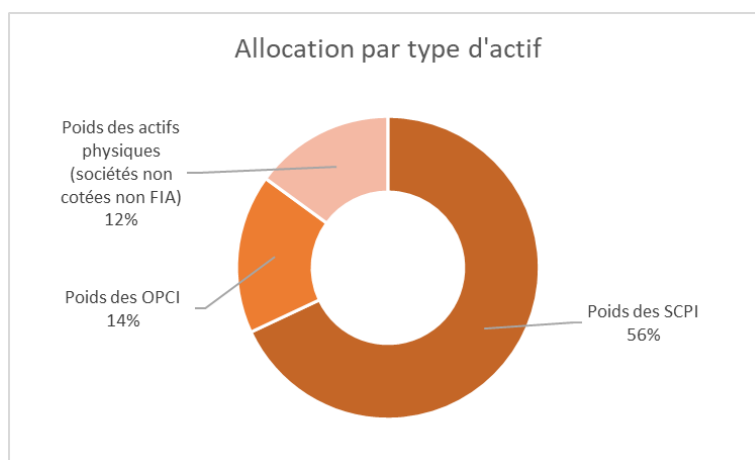
**Risque sur l'investissement de la collecte :** La politique d'investissement est mise en œuvre à partir d'un marché d'offres de FIA et d'actifs immobiliers physiques qui sont étudiés périodiquement en comité d'investissement selon le dynamisme de la collecte afin de permettre l'accroissement du portefeuille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

**Risque lié à l'allocation des actifs :** la société en date du 27 décembre 2024 ne respecte pas l'ensemble de ses ratios d'allocation lié à sa période d'investissement, la collecte est en cours d'investissement.

<b>Risque de responsabilité du passif (niveau investisseur)</b>	<b>27/12/2024</b>
Poids des SCPI et OPC I	64,95%
<b>Poids des autres FIA dont SCI et Actifs en direct (Actifs à responsabilité illimitée)</b>	11,58%
Ratio Trésorerie	14,31%
Créances et retraitements	7,68%
<b>Contrôle trésorerie (minimum 6% dont 5% + buffer 1%)</b>	<b>OK</b>

Risques liés à l'allocation des actifs	
<b>Poche Immobilière</b>	<b>27/12/2024</b>
% d'actif non coté	76,52%
<b>Minimum 80% d'actifs non cotés</b>	<b>NOK</b>
% d'actifs immobiliers (non cotés et cotés)	76,52%
<b>Minimum 90% d'actifs immobiliers (non cotés et cotés)</b>	<b>NOK</b>
% d'actifs immobiliers cotés	0,00%
<b>Maximum 15% d'actifs immobiliers cotés</b>	<b>OK</b>
nb. Sous-jacent	11
Concentration (nb. Min 5 sous-jacents)	<b>OK</b>

- Au 27/12/2024, la poche immobilière est toujours composée d'une poche immobilière FIA mais aussi depuis 2023 d'une poche immobilière non cotée à la suite de l'acquisition du camping Cévennes puis de l'actif Astra – Roissy :



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

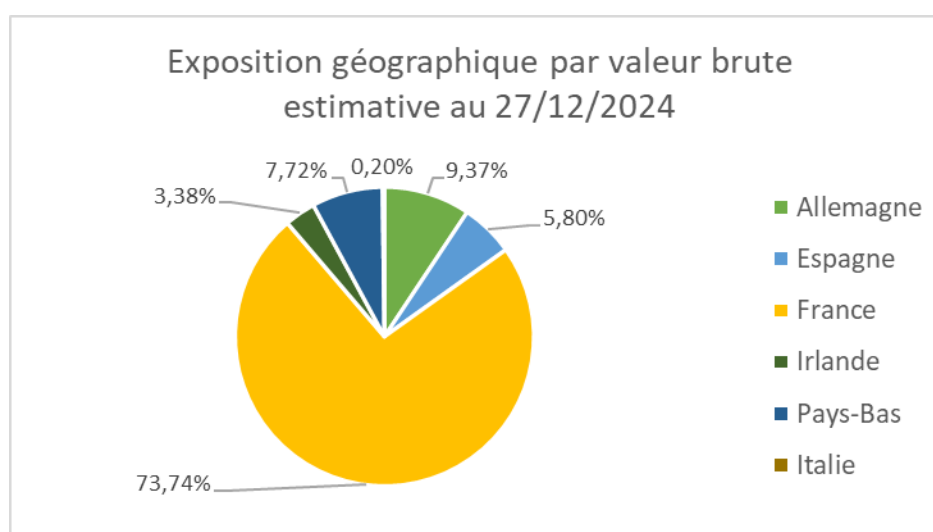
1. Pour les **actifs détenus indirectement via les sous-jacents FIA**, ces risques sont gérés de façon indirecte (approche fonds de fonds) à travers le processus de sélection des fonds, la validation des fonds investis en comité d'engagement, plus un suivi de certains ratios consolidables tel que pour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

Indicateurs risque locatif	Indicateur risque locatif 27/12/2024
TOP	97,73%
TOF	98.01%

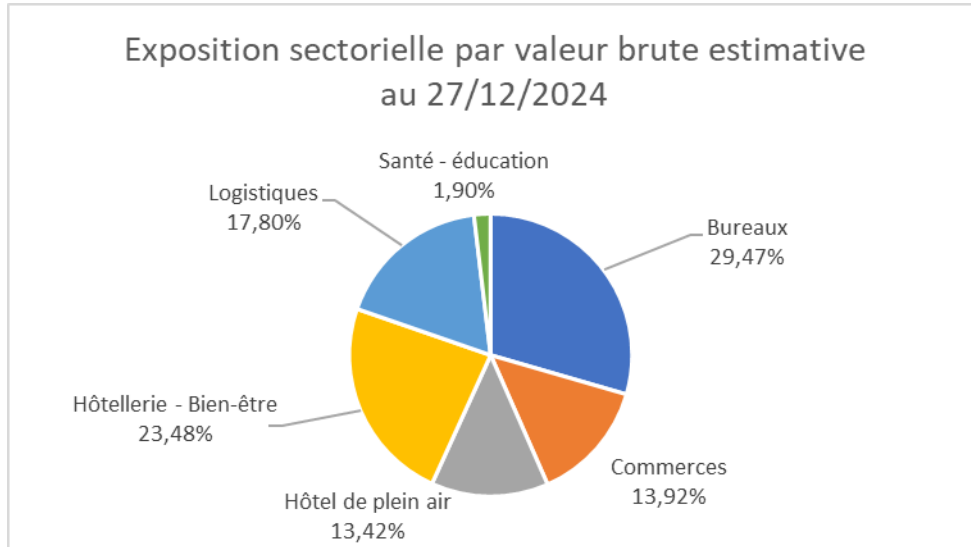
2. Concernant les **actifs détenus via les sociétés non cotée non FIA**, l'analyse de risques s'effectue directement par facteur :
  - a. **Risque de Localisation** : Le camping se situe dans le parc national des Cévennes, le parc national le plus fréquenté de France. L'actif d'activité se situe à Roissy-en-France près de l'aéroport Charles de Gaulles.
  - b. **Risque Technique** : pour le Camping : 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. Concernant l'actif d'activités pas de CAPEX à court terme (3 ans)
  - c. **Risque Locatif** : le camping est 100% exploité par le groupe Inspire Village pour une durée de 12 ans ferme (WALT = WALB = 11,38). L'actif d'activité est 100% exploité par Simaero dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes (WALT = WALB = 6).

## Diversification

En cohérence avec sa stratégie, le portefeuille bénéficie déjà d'une certaine diversification géographique, à travers une exposition dans 6 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 (74% vs 78% en 2022).



La diversification sectorielle est mieux répartie à travers une multitude de secteurs immobiliers dont les 2 principaux sont le Bureaux (29,47%) et l'Hôtellerie – Bien-être (23,48%). 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)



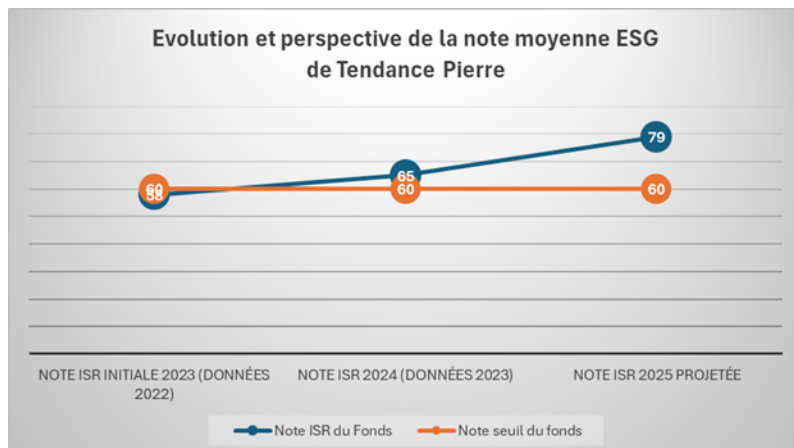
### Risque de durabilité

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 14,31% du fonds au 27/12/2024.
- 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 27/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

### **1.4 Risque de change**

- Au 27/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

### **1.5 Risque actions**

- Au 27/12/2024, 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 Cévennes. 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 27/12/2024, il n'a passé aucun contrat de ce type avec une contrepartie, directement ou indirectement.

### **2.3 Risque de contrepartie lié aux dépôts**

- Au 27/12/2024, 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 27/12/2024, 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 27/12/2024 avec un ratio de 14,31% 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 27/12/2024, le fonds détient des actifs de type FIA et deux actifs (Camping Cévennes et Astra - Roissy) détenus 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, le risque de liquidité est élevé, mais reste cohérent avec la stratégie du fonds.

Liquidité selon la collecte nette des sous-jacents						
Buckets de liquidité au 27/12/2024						
1 jour	2 à 7 jours	8 à 30 jours	1 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois	> 12 mois
17,11%	0%	40,52%	3,08%	1,48%	15,51%	22,29%

## 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 27/12/2024, le fonds n'est endetté que de façon indirecte via la détention d'actifs FIA. Le ratio d'endettement, trésorerie incluse, est stable vs fin 2023 (0%) et en baisse également sur 12 mois quand l'on ne tient pas compte de la trésorerie à 15,13% versus 18,9%.

Risque actif-passif - Endettement (Max 40%)	27/12/2024
Ratio d'endettement immobilier (hors trésorerie)	15,13%
<b>Ratio d'endettement (trésorerie déduite)</b>	0,00%

### 4.2 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,02 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. Description des frais facturés à la Société au cours de l'exercice écoulé**

### **3) Frais directs de la Société**

Le montant des frais facturés à la Société au cours de l'exercice 2024 s'élève à :

- 1 747 068,72 € TTC pour les frais de fonctionnement et de gestion,
- 0 € TTC pour les frais non récurrents,
- 0 TTC pour les frais d'exploitation immobilière,
- 0 € TTC pour les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers).

Le détail des frais est présenté dans les annexes aux comptes.

### **4) Frais directs et indirects de la Société**

Le montant de ces frais au cours de l'exercice 2024 s'élève à :

- 1 848 105,74 € TTC pour les frais de fonctionnement et de gestion, soit 1,63 % de l'actif net moyen,
- 654,12 € TTC pour les frais non récurrents,
- 47601,78 € TTC pour les frais d'exploitation immobilière, soit 0,04 % de l'actif net moyen,
- 706 483,86 € TTC pour les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers).

Le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la Société est respecté à la clôture des comptes au 31 décembre 2024.

### **5) Commissions et honoraires dus à la Société de Gestion**

Le montant des commissions et honoraires au cours de l'exercice 2024 dus à la Société de Gestion :

- Au titre de la commission de gestion : 1 637 335,29 € TTC
- Au titre des commissions de mouvement : 90 852,00 € TTC
- Au titre des frais d'administration de biens ou de "*property management*" : 4 557,45 € TTC
- Au titre des honoraires de commercialisation locative : 0 € TT

## **VIII. 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.

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

La rémunération au sein de Swiss Life Asset Managers France est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et de *long term incentives* (actions gratuites sous conditions de performance *Restricted Stock Units*). Les éléments présentés sont ceux soumis à cotisations sociales. La rémunération variable n'intègre pas la participation et l'intéressement.

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 2024	Rémunération variable versée en 2024 au titre de l'année 2023 et Long Term Incentives attribuées en 2024	Total
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 276 collaborateurs (effectif moyen)	21 920 779 €	7 456 239 €	29 377 018 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM ( <b>notamment</b> hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) : 87 collaborateurs (effectif moyen)	10 696 369 €	5 320 419 €	16 016 788 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 38 collaborateurs (effectif moyen)	5 696 041 €	3 401 620 €	9 097 661 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobilier) : 49 collaborateurs (effectif moyen)	5 000 328 €	1 918 799 €	6 919 127 €

## X. 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.

## **XI. Informations relatives à la réglementation applicable à la finance durable**

### **1) Au niveau du produit financier**

Le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« **Règlement SFDR** » communément dénommé « **Disclosure** ») et le règlement européen 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « **Règlement Taxonomie** ») ont prévu de nouvelles obligations de transparence, qui sont notamment applicables aux produits financiers.

La Société promeut des critères environnementaux et sociaux au sens de l'article 8 du Règlement SFDR, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

Des informations sur la prise en compte des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la Société au cours de l'exercice figurent en annexe au présent rapport.

Nous vous rappelons également que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Par ailleurs, le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, pris en application de l'article 29 de la loi dite « *Energie Climat* » détaille le contenu du rapport 29 LEC visant à renforcer la transparence des acteurs autour de leurs pratiques extra-financières, notamment la prise en compte des risques climatiques et de biodiversité. Les rapports 29 LEC doivent être publiés chaque année notamment pour les produits financiers dont l'encours ou le bilan à la date de clôture de l'exercice précédent est supérieure à 500 millions d'euros.

La Société est visée par cette obligation d'établissement d'un rapport compte tenu de la taille de son bilan et de son encours au 31 décembre 2024.

### **2) Au niveau de la Société de Gestion**

Le rapport annuel réalisé en conformité avec l'article 29 de la loi n°2019-1147 Energie Climat (« **LEC** ») du 8 novembre 2019, transposé aux articles L. 533-22-1 et D. 533-16-1 du Code monétaire et financier, sera publié sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France d'ici le 30 juin 2025.

Par ailleurs, la déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement de Swiss Life Asset Managers France sur les facteurs de durabilité, réalisée en conformité avec l'article 4 du Règlement SFDR et disponible sur son site internet, sera également mise à jour d'ici le 30 juin 2025.

Davantage d'informations peuvent être obtenues sur le site internet de la société de gestion :

<https://fr.swisslife-am.com/fr/home/responsible-investment/documentation-esg.html>

## **XII. 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

Dénomination du produit : ESG TENDANCES PIERRE  
Identifiant d'entité juridique : 969500BQLRCTL8PO0W53

# Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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.

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

La sélection des investissements et la gestion des actifs du produit financier dénommé ESG TENDANCES PIERRE est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier.

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence allant du 01/01/2024 au 31/12/2024, les objectifs fixés sur chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, ainsi que les objectifs relatifs à de la gouvernance.

Pour la poche d'actifs composée d'immeubles ou droits réels immobilier en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA :

	Caractéristique	Description de l'objectif	Résultat
Environnement	Suivi et maîtrise des 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.	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	Non applicable, pas d'actifs acquis en VEFA
	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	Non applicable, il n'existe pas de courbe CRREM pour la typologie détenue par le fonds sur la période de référence
	Résilience climatique des actifs	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.	Oui
	Suivi des consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau sur au moins 50% des actifs	Non
	Evaluation de 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	Non
	Suivi et maîtrise 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.	Non

	Caractéristique	Description de l'objectif	Résultat
<b>Social</b>	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.	Non applicable, aucun actif de bureau en portefeuille sur la période de référence
	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.	Oui
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un Kilomètre	Non applicable, aucun actif de bureau en portefeuille sur la période de référence
	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	Non
<b>Gouvernance</b>	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	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)	Oui
	Mise en place de baux verts	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	Oui
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	La Société vise le maintien du label ISR déjà obtenu.	Oui

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

Pour la poche Immobilière FIA non cotée 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

Pour la poche Immobilière Cotée composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées :

Sur la période de référence, la SC ESG Tendances Pierre ne détenait pas d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, cet objectif n'est pas applicable.

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

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des objectifs ESG du produit financier sur la période de référence sont décrits dans le tableau ci-dessous. Le tableau intègre également le taux de couverture des données.

Pour la poche d'actifs composée d'immeubles ou droits réels immobilier en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA :

	#	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Calcul	Valeur <sup>1</sup>	Taux de couverture de données <sup>2</sup>
<b>Environnement</b>	1	Suivre les consommations d'énergie	Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'énergie	(Valeur des actifs couverts par la collecte / valeur totale des actifs du fonds)*100	50%	100%
	2	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Part des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT 2012 - 20% ou se conformer à la RE 2020	(Valeur des actifs performants acquis en VEFA/ Valeur totale des actifs acquis en VEFA)*100	Non applicable, pas d'actifs acquis en VEFA sur la période	Non applicable
	3	Réduction de l'intensité carbone	- Option 1: Intensité carbone annuelle comparée à l'intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné. Ou, à défaut de cible annuelle définie  - Option 2: taux de réduction de l'intensité carbone annuelle par rapport à 2019 pour le portefeuille concerné	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, la typologie détenue en portefeuille sur la période deréférence ne dispose pas de courbe CRREM	
	4	Résilience des actifs sous gestion	Part des actifs couverts par une analyse du risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat/ Valeur totale des actifs)*100	100%	100%
	5	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'eau / Valeur totale des actifs)*100	0%	100%
	6	Evaluer la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité	(Valeur des actifs couverts par une analyse écologie / Valeur totale des actifs)*100	50%	100%

<sup>1</sup> Résultat de l'indicateur

<sup>2</sup> Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.

	#	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Calcul	Valeur <sup>1</sup>	Taux de couverture de données <sup>2</sup>
	7	Suivi de la gestion des déchets	Part des actifs suivant la gestion des déchets	(Valeur des actifs couverts par une solution de comptage de déchets/ Valeur totale des actifs)*100	100%	100%
Social	8	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Part des actifs de bureaux 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, il n'y a pas d'actifs de bureaux en portefeuille	Non applicable
	9	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Part des actifs faisant l'objet d'un contrôle annuel de la qualité de l'air	(Valeur des actifs sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air/ Valeur totale des actifs)*100	50%	100%
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs de bureaux disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	(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, il n'y a pas d'actifs de bureaux en portefeuille	Non applicable
	11	Insertion sociale	Part des contrats avec les prestataires/fournisseurs comportant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'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	0%	100%
Gouvernance	12	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation)	(Nombre de contrats fournisseurs couvrant les droits humains de manière satisfaisante / Nombre total de contrats fournisseurs) *100	100%	50%
	13	Mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert	(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale))*100	100%	100%
	14	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR	Évalué à l'échelle du fonds	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.

Pour la poche Immobilière FIA non cotée 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) :

	Description	Indicateurs de durabilité	Valeur	Taux de couverture
Environnement Social Gouvernance	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	100%	100%

Pour la poche Immobilière Cotée composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées :

Sur la période de référence, la SC ESG Tendances Pierre ne détenait pas d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, cet objectif n'est pas applicable.

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

Une comparaison des résultats pour cette période de reporting et la période de reporting précédente est présentée dans le tableau ci-dessous.

	#	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N <sup>3</sup>	Valeur de l'année N-1
<b>Environnement</b>	1	Suivre les consommations d'énergie	Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'énergie	(Valeur des actifs couverts par la collecte / valeur totale des actifs du fonds)*100	50%	0%
	2	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Part des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT 2012 - 20% ou se conformer à la RE 2020	(Valeur des actifs performants acquis en VEFA/ Valeur totale des actifs acquis en VEFA)*100	Non applicable, pas d'actifs acquis en VEFA sur la période	Non applicable

<sup>3</sup> Résultat de l'indicateur

	#	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N <sup>3</sup>	Valeur de l'année N-1
	3	Réduction de l'intensité carbone	<p>- Option 1: Intensité carbone annuelle comparée à l'intensité carbone annuelle cible pour le portefeuille concerné. Ou, à défaut de cible annuelle définie</p> <p>- Option 2: taux de réduction de l'intensité carbone annuelle par rapport à 2019 pour le portefeuille concerné</p>	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, la typologie détenue en portefeuille sur la période de référence ne dispose pas de courbe CRREM	Non applicable
	4	Résilience des actifs sous gestion	Part des actifs couverts par une analyse du risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat / Valeur totale des actifs)*100	100%	100%
	5	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte des consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'eau / Valeur totale des actifs)*100	0%	0%
	6	Evaluer la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité	(Valeur des actifs couverts par une analyse écologie / Valeur totale des actifs)*100	50%	100%
	7	Suivi de la gestion des déchets	Part des actifs suivant la gestion des déchets	(Valeur des actifs couverts par une solution de comptage de déchets / Valeur totale des actifs)*100	100%	100%
Social	8	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Part des actifs de bureaux 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, il n'y a pas d'actifs de bureaux en portefeuille	Non applicable
	9	Favoriser la santé et le bien être des occupants	Part des actifs faisant l'objet d'un contrôle annuel de la qualité de l'air	(Valeur des actifs sur lesquels a été réalisé une étude de la qualité de l'air / Valeur totale des actifs)*100	50%	Non applicable
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs de bureaux disposant d'au minimum deux services accessibles	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans	Non applicable, il n'y a pas d'actifs de	Non applicable

	#	Caractéristique	Indicateurs de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N <sup>3</sup>	Valeur de l'année N-1
Gouvernance			aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	un rayon d'un kilomètre/Valeur totale des actifs)*100	bureaux en portefeuille	
	11	Insertion sociale	Part des contrats avec les prestataires/fournisseurs comportant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'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	0%	0%
	12	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation)	(Nombre de contrats fournisseurs couvrant les droits humains de manière satisfaisante / Nombre total de contrats fournisseurs) *100	100%	Non disponible
	13	Mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert	(Surface de plancher couverte par un bail vert (annexe environnementale) / Surface de plancher éligible à la couverture par un bail vert (annexe environnementale)) *100	100%	100%
	14	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR	Évalué à l'échelle du fonds	100%	100%

Pour la poche Immobilière FIA non cotée 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) :

	Description	Indicateurs de durabilité	Valeur de l'année N	Valeur de l'année N-1	Valeur de l'année N-2
Environnement Social Gouvernance	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	100%	100%	100%

Pour la poche Immobilière Cotée composée d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées :

Sur la période de référence, la SC ESG Tendances Pierre ne détenait pas d'immeubles ou de droits réels immobiliers en détention indirecte au travers de sociétés cotées, cet objectif n'est pas applicable.

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

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

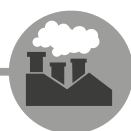
— — — ***Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :***

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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.

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



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

Sur la période de référence allant du 1<sup>er</sup> Janvier 2024 au 31/12/2024, le produit financier a pris en considération les principales incidences négatives, dénommées ci-après « PAI », suivantes :

N°	PAI	Valeur <sup>4</sup>	Taux de couverture de données <sup>5</sup>
17	Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion)	0%	100%
18	Encours sous gestion liées à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en % des encours sous gestion)	100%	50%
18	Intensité de consommation énergétique (en kWh/m2)	51,16	50%
19	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO2eq)	8162,59	50%

### **Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers**

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché à la date de clôture 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 du produit financier à la date de clôture de cette année. 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 inefficaces sur le plan énergétique**

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur de marché totale des actifs<sup>6</sup> immobiliers du produit financier à la date de clôture de cette année. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un Certificat de Performance Énergétique de niveau 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 directive 2010/31/EU dite « Net Zero Emission Building ».

### **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.

<sup>4</sup> Résultat de l'indicateur.

<sup>5</sup> Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.

<sup>6</sup> C'est-à-dire, de niveau C, D, E, F et G.

## Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES du produit financier sont calculées et contrôlées :

- Les émissions de GES du scope 1 générées par les actifs immobiliers : sont les émissions "directes" 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" 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" (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, le produit financier 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.



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

Le tableau ci-dessous présente les principaux investissements à la fin de la période de référence soit un total de 43,61% de la valorisation totale du produit financier.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
SCPI IROKO	Diversifié	13,5%	Europe
Club Hôtel Property Fund	Camping	8,15%	France
Pierre Capitale SCPI	Diversifié	7,16%	Europe
Atland	Diversifiée	8,6%	Europe
Activimmo	Logistique	6,2%	Europe

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



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

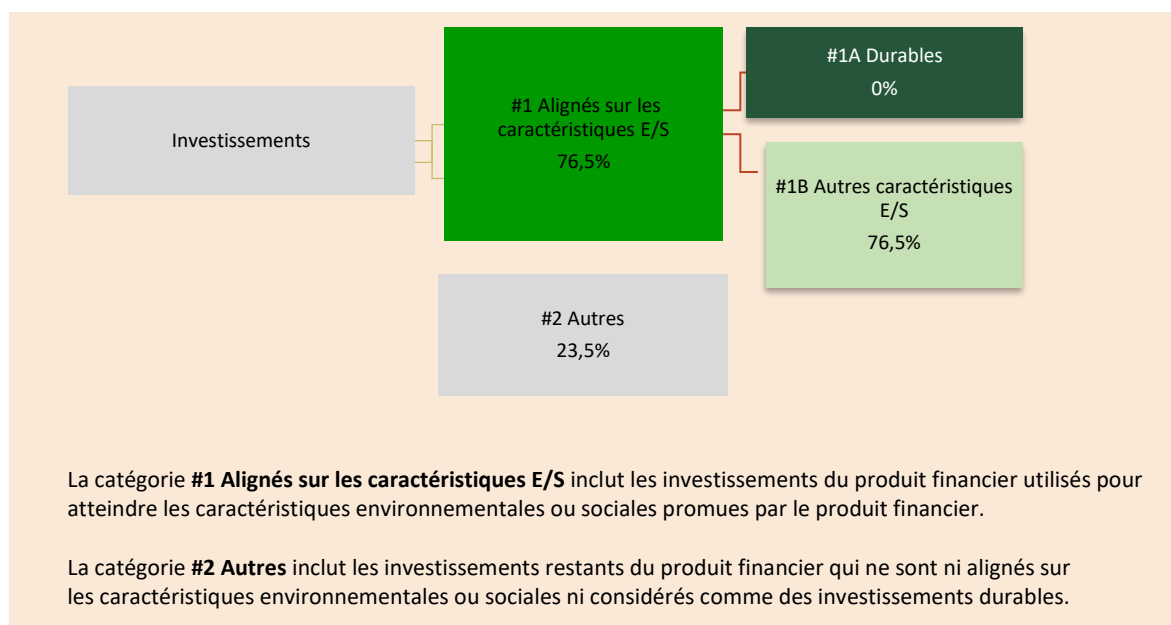
### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

Sur la période de référence allant du 1<sup>er</sup> Janvier 2024 au 31 Décembre 2024, le produit financier a investi 76,5% de son actif brut dans des actifs qui intégraient des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ».

Le produit financier a investi le reste de son actif dans), des liquidités qui ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de produits dérivés de

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

couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales (#2 Autres). Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



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 performances réalisables.

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

L'ensemble des investissements du produit financier ont été réalisés dans le secteur immobilier.

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

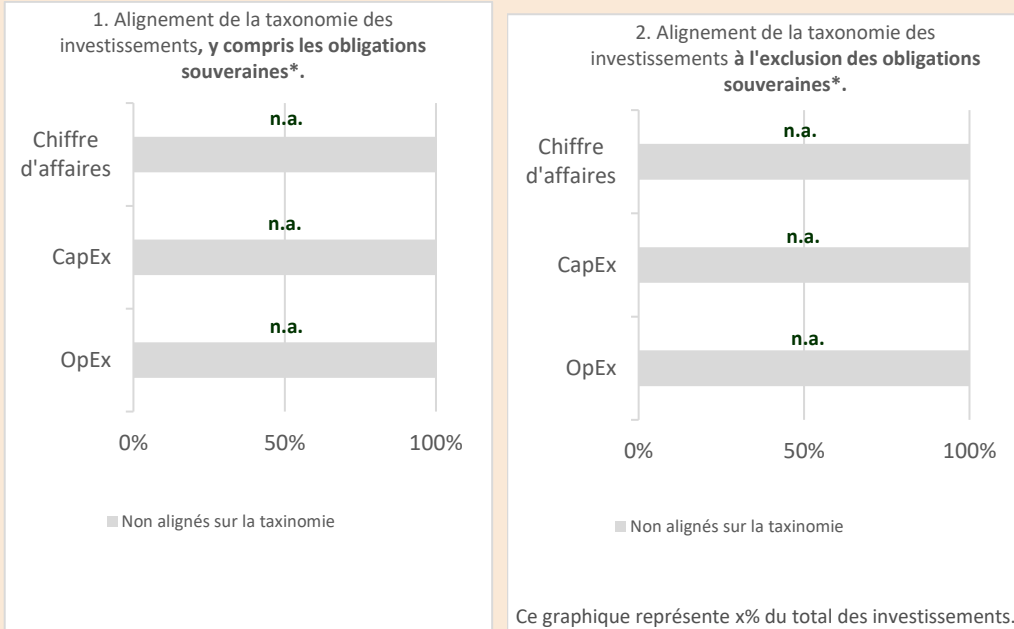
Le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'est pas engagé à un minimum d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

● **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 ?<sup>7</sup>**

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

<sup>7</sup> 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.

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 proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable aligné à la Taxonomie européenne.

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

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable aligné à la Taxonomie européenne.

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

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable sur le plan environnemental.

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

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable sur le plan social.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier 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.

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)



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

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" étaient principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui ont fait partie des activités/opérations normales du produit 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 ?**

Sur la période de référence le produit financier a investi dans un nouvel actif en fin d'année et s'est doté d'un plan d'action ISR. Il a également pris des parts dans un nouveau fonds disposant du label ISR.



### **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 le produit financier est aligné 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 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.

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

---

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières (2)</b>					
Participations mises en équivalence					
Autres participations	3 821 343.78		3 821 343.78	3 821 072.40	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	87 205 695.05	1 612 148.00	85 593 547.05	67 281 061.05	
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>Total II</b>	91 027 038.83	1 612 148.00	89 414 890.83	71 102 133.45	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>				
	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	126 209.81		126 209.81	95 843.74
<b>Créances (3)</b>					
Clients et comptes rattachés	103 882.13		103 882.13	11 307.02	
Autres créances	18 240 651.76		18 240 651.76	3 567 579.21	
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	19 372 337.48		19 372 337.48	21 335 651.15	
Charges constatées d'avance (3)					
<b>Total III</b>	37 843 081.18		37 843 081.18	25 010 381.12	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	128 870 120.01	1 612 148.00	127 257 972.01	96 112 514.57	

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b> 31/12/2024 12	<b>Exercice N-1</b> 31/12/2023 12
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 88 454 870 )	88 454 870.43	70 343 134.72
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	31 759 632.72	23 499 453.23
	Ecarts de réévaluation		
	<b>Réserves</b>		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
Autres réserves			
Report à nouveau	846 299.32	105 493.62	
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	<b>3 929 359.13</b>	<b>740 805.70</b>	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total I</b>	<b>124 990 161.60</b>	<b>94 688 887.27</b>	
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total II</b>			
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total III</b>		
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>		
	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		
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 768 794.76	1 423 627.33	
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	499 015.68		
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)	0.03	0.03
	<b>Total IV</b>	<b>2 267 810.41</b>	<b>1 423 627.30</b>
	Ecarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>127 257 972.01</b>	<b>96 112 514.57</b>	

(1) Dont à moins d'un an

1 768 795.00

1 423 627.00

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12	
	France	Exportation	Total		
<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services					
<b>Chiffre d'affaires NET</b>					
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits					
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>					
<b>Charges d'exploitation (2)</b>					
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 *			1 747 068.72	1 227 306.93	
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					
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			1 747 068.72	1 227 306.93	
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			1 747 068.72	1 227 306.93	
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>					
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**

	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participations (3)	4 426 680.00	2 550 628.41
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	465 960.44	14 013.17
Autres intérêts et produits assimilés (3)	783 787.41	401 321.05
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total V</b>	5 676 427.85	2 965 962.63
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		997 850.00
Intérêts et charges assimilées (4)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total VI</b>		997 850.00
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	5 676 427.85	1 968 112.63
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	3 929 359.13	740 805.70
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total VII</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Total VIII</b>		
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	5 676 427.85	2 965 962.63
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	1 747 068.72	2 225 156.93
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	3 929 359.13	740 805.70

\* 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

465 960.00      14 013.00

## ANNEXE

### SOMMAIRE

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

NA = Non Applicable NS = Non significative

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 127 257 972 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 3 929 359 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

#### **Evolution du capital social de la Société**

A l'ouverture de l'exercice, le capital social était de à 70.343.135 euros, divisé en 879.736 parts sociales de quatre-vingts (80) euros de valeur nominale chacune.

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social de la Société s'élève à 88.454.870 euros, divisé en 1.112.445 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, OPCI et SCI. A la clôture, la valeur nette comptable des participations dans des SCPI s'élève à 68.869.315 euros, 3.821.344 dans la SCI et à 16.724.232 euros dans les OPCI.

### **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant.

#### **- 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**

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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 :

- 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.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- **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 apparaît 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.

### **D) Impôts**

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

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	3 821 072		271
Autres titres immobilisés	68 893 209		18 312 486
<b>TOTAL</b>	72 714 281		18 312 757
<b>TOTAL GENERAL</b>	72 714 281		18 312 757

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations			3 821 344	
Autres titres immobilisés			87 205 695	
<b>TOTAL</b>			91 027 039	
<b>TOTAL GENERAL</b>			91 027 039	

**Etat des amortissements**

Néant

**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	1 612 148				1 612 148
<b>TOTAL</b>	1 612 148				1 612 148
<b>TOTAL GENERAL</b>	1 612 148				1 612 148

**Etat des échéances des créances et des dettes**

<b>Etat des créances</b>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres créances clients	103 882	103 882	
Groupe et associés	13 191 836	13 191 836	
Débiteurs divers	5 048 815	5 048 815	
<b>TOTAL</b>	18 344 534	18 344 534	

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	1 768 795	1 768 795		
Autres dettes	499 016	499 016		
<b>TOTAL</b>	<b>2 267 810</b>	<b>2 267 810</b>		

**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	753 378	488 681	339 239	902 820
SWISS LIFE ASSET MANAGERS	80.0000	1			1
SWISS LIFE ASSURANCE RETRAI	80.0000	91 900	149 183	107 001	134 082
SURAVENIR	80.0000	12 820	55 662	46 000	22 482
ORADEA VIE	80.0000	2 047	14 981	10 862	6 166
GENERALI VIE	80.0000	18 671	22 308	1 920	39 059
GENERALIE RETRAITE	80.0000	473	602		1 075

**Variation des capitaux propres**

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	94 688 887
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	94 688 887
<b>Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N</b>	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	94 688 887
<b>Variation en cours d'exercice</b>	
Variation du capital	18 111 736
Variation des primes, reserves, report a nouveau	8 260 179
Autres variations	3 929 359
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	124 990 161
<b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>30 301 274</b>
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b>	<b>30 301 274</b>

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

**- 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		5 676 428
Dont entreprises liées		465 960

**Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 9 108 euros.

**- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -****Engagements financiers**Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

---



45, rue Kléber  
92300 Levallois- Perret

## **ESG Tendances Pierre**

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2024

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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 2024.

## 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 les 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.

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

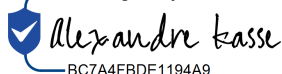
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère 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.

En application de la loi, nous vous signalons que le présent rapport n'a pu être mis à la disposition des associés dans le délai prescrit par la réglementation et les statuts.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois- Perret, le 16 juin 2025

DocuSigned by:  
  
BC7A4FBDE1194A9...

Alexandre KASSE

Associé

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières (2)</b>					
Participations mises en équivalence					
Autres participations	3 821 343.78		3 821 343.78	3 821 072.40	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	87 205 695.05	1 612 148.00	85 593 547.05	67 281 061.05	
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>Total II</b>	91 027 038.83	1 612 148.00	89 414 890.83	71 102 133.45	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>				
	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	126 209.81		126 209.81	95 843.74
<b>Créances (3)</b>					
Clients et comptes rattachés	103 882.13		103 882.13	11 307.02	
Autres créances	18 240 651.76		18 240 651.76	3 567 579.21	
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	19 372 337.48		19 372 337.48	21 335 651.15	
Charges constatées d'avance (3)					
<b>Total III</b>	37 843 081.18		37 843 081.18	25 010 381.12	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	128 870 120.01	1 612 148.00	127 257 972.01	96 112 514.57	

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b> 31/12/2024 12	<b>Exercice N-1</b> 31/12/2023 12
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 88 454 870 )	88 454 870.43	70 343 134.72
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	31 759 632.72	23 499 453.23
	Ecarts de réévaluation		
	<b>Réserves</b>		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
Autres réserves			
Report à nouveau	846 299.32	105 493.62	
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	<b>3 929 359.13</b>	<b>740 805.70</b>	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total I</b>	<b>124 990 161.60</b>	<b>94 688 887.27</b>	
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total II</b>			
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total III</b>		
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>		
	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		
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 768 794.76	1 423 627.33	
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	499 015.68		
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)	0.03	0.03
	<b>Total IV</b>	<b>2 267 810.41</b>	<b>1 423 627.30</b>
	Ecarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>127 257 972.01</b>	<b>96 112 514.57</b>	

(1) Dont à moins d'un an

1 768 795.00

1 423 627.00

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12	
	France	Exportation	Total		
<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services					
<b>Chiffre d'affaires NET</b>					
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits					
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>					
<b>Charges d'exploitation (2)</b>					
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 *			1 747 068.72	1 227 306.93	
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					
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			1 747 068.72	1 227 306.93	
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			1 747 068.72	1 227 306.93	
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>					
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**

	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participations (3)	4 426 680.00	2 550 628.41
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	465 960.44	14 013.17
Autres intérêts et produits assimilés (3)	783 787.41	401 321.05
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total V</b>	5 676 427.85	2 965 962.63
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		997 850.00
Intérêts et charges assimilées (4)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total VI</b>		997 850.00
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	5 676 427.85	1 968 112.63
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	3 929 359.13	740 805.70
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total VII</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Total VIII</b>		
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	5 676 427.85	2 965 962.63
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	1 747 068.72	2 225 156.93
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	3 929 359.13	740 805.70

\* 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

465 960.00      14 013.00

## ANNEXE

### SOMMAIRE

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

NA = Non Applicable NS = Non significative

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 127 257 972 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 3 929 359 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

#### **Evolution du capital social de la Société**

A l'ouverture de l'exercice, le capital social était de à 70.343.135 euros, divisé en 879.736 parts sociales de quatre-vingts (80) euros de valeur nominale chacune.

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social de la Société s'élève à 88.454.870 euros, divisé en 1.112.445 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, OPCI et SCI. A la clôture, la valeur nette comptable des participations dans des SCPI s'élève à 68.869.315 euros, 3.821.344 dans la SCI et à 16.724.232 euros dans les OPCI.

### **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant.

#### **- 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**

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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 :

- 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.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- **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 apparaît 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.

### **D) Impôts**

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

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	3 821 072		271
Autres titres immobilisés	68 893 209		18 312 486
<b>TOTAL</b>	72 714 281		18 312 757
<b>TOTAL GENERAL</b>	72 714 281		18 312 757

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations			3 821 344	
Autres titres immobilisés			87 205 695	
<b>TOTAL</b>			91 027 039	
<b>TOTAL GENERAL</b>			91 027 039	

**Etat des amortissements**

Néant

**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	1 612 148				1 612 148
<b>TOTAL</b>	1 612 148				1 612 148
<b>TOTAL GENERAL</b>	1 612 148				1 612 148

**Etat des échéances des créances et des dettes**

<b>Etat des créances</b>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres créances clients	103 882	103 882	
Groupe et associés	13 191 836	13 191 836	
Débiteurs divers	5 048 815	5 048 815	
<b>TOTAL</b>	18 344 534	18 344 534	

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	1 768 795	1 768 795		
Autres dettes	499 016	499 016		
<b>TOTAL</b>	<b>2 267 810</b>	<b>2 267 810</b>		

**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	753 378	488 681	339 239	902 820
SWISS LIFE ASSET MANAGERS	80.0000	1			1
SWISS LIFE ASSURANCE RETRAI	80.0000	91 900	149 183	107 001	134 082
SURAVENIR	80.0000	12 820	55 662	46 000	22 482
ORADEA VIE	80.0000	2 047	14 981	10 862	6 166
GENERALI VIE	80.0000	18 671	22 308	1 920	39 059
GENERALIE RETRAITE	80.0000	473	602		1 075

**Variation des capitaux propres**

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	94 688 887
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	94 688 887
<b>Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N</b>	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	94 688 887
<b>Variation en cours d'exercice</b>	
Variation du capital	18 111 736
Variation des primes, reserves, report a nouveau	8 260 179
Autres variations	3 929 359
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	124 990 161
<b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>30 301 274</b>
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b>	<b>30 301 274</b>

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

**- 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		5 676 428
Dont entreprises liées		465 960

**Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 9 108 euros.

**- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -****Engagements financiers**Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.



## **ESG Tendances Pierre**

# **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

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

## ESG Tendances Pierre

Société civile immobilière

RCS : 909 769 176 R.C.S. Paris

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

À 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 avisé 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

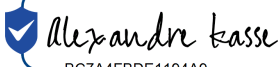
Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

En application de la loi, nous vous signalons que le présent rapport n'a pu être mis à la disposition des associés dans le délai prescrit par la réglementation et les statuts.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois- Perret, le 16 juin 2025

DocuSigned by:  
  
BC7A4FBDE1194A9...

Alexandre KASSE

Associé

## **TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Première résolution**

*(Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 - Approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 - Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 - 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 2024, 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 3 929 359,13 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 3 929 359,13 euros de la manière suivante :

#### **O Origine :**

- Résultat de l'exercice : 3 929 359,13 euros.
- Report des résultats nets antérieurs : 0 euro

Soit un total de : 3 929 359,13 euros

#### **O Affectation :**

- Report du solde de 3 929 359,13 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.

\*            \*

\*