

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 EN EUROS

	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	7 015 019,27	2 395 856,90
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	240 869,01	9 829,51
Total I	7 255 888,28	2 405 686,41
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	201,02	890,59
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	839 500,00	66 600,45
Total II	839 701,02	67 491,04
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	6 416 187,26	2 338 195,37
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	13 947,71	9 279,07
Autres produits financiers		
Total III	13 947,71	9 279,07
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	5 234,61	
Autres charges financières	1 783,60	7,08
Total IV	7 018,21	7,08
Résultat sur opérations financières (III - IV)	6 929,50	9 271,99
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	310 501,07	294 715,04
Autres charges (VII)		
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	6 112 615,69	2 052 752,32
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		22 880,68
Total IX	0,00	22 880,68
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	6 112 615,69	2 029 871,64
Comptes de Régularisation (X)		459 795,83
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	6 112 615,69	2 489 667,47

GEIH FRANCE



RAPPORT COMPTABLE ANNUEL AU 31/12/2022

Samah Mohamed

**GENERALI EUROPE INCOME HOLDING
SA,**

représentée par

*Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 novembre 2016 sous le n° SPI20160051*

*Siège Social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
824 207 484 R.C.S PARIS*

1.2 ARRETE DES COMPTES

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2022	31/12/2021
Actifs à caractère immobilier (1)	250 578 143,11	259 038 373,04
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (2)		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	137 091 699,20	148 187 948,93
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (3)	113 486 443,91	110 850 424,11
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires		
Autres créances		719 770,00
Dépôts à vue	7 554 956,55	1 645 812,55
Total de l'actif	258 133 099,66	261 403 955,59

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

(2) Y compris les biens immobiliers tels que définis à l'article 113-2 du Règlement ANC 2016-06

(3) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

■ BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres (=actif net)	207 667 307,16	212 467 497,79
Capital	201 554 691,47	209 977 830,32
Report des plus values nettes ⁽²⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	6 112 615,69	2 489 667,47
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾		
Provisions	2 165 286,80	2 606 358,46
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	48 300 505,70	46 330 099,34
Dettes envers les établissements de crédit	48 216 850,60	46 057 175,72
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	83 655,10	272 923,62
Total de l'actif	258 133 099,66	261 403 955,59

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

I- RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'autorité des normes comptables dans son Règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016, modifiant le Règlement 2014-06 du 2 octobre 2014, relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1 - Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1 Actifs immobiliers

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

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

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

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

A chaque établissement de la valeur liquidative, la société de gestion établit la valeur de ces actifs sous sa seule responsabilité, sur la base des évaluations réalisées par l'évaluateur immobilier.

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

La Société de gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence

de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la société de gestion établit la valeur de ces actifs sous sa seule responsabilité, sur la base des évaluations réalisées par l'évaluateur immobilier.

c) Immeubles en cours de construction

La SPICAV valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

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

1-2 Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Endettement

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

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

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

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

A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

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

4 - Les commissions

4-1 Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

4-2 Les commissions de souscription acquises à la SPPICAV

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5 - Dépréciations sur créances

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

6 - Provisions pour risques et charges

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, une dépréciation de 2,1m€ a été comptabilisée au titre de la perte de valeur des titres de la SCI 74 RUE DE RIVOLI.

IV- ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2022	31/12/2021
Actif net en début d'exercice	+	212 467 497,79	176 823 901,82
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) (1)	+		45 999 999,68
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-8 423 138,85	-9 837 247,55
Différence d'estimation exercice N :		-25 625 793,84	
Différence d'estimation exercice N-1 :		-17 202 654,99	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-		
Différence d'estimation exercice N :		0,00	
Différence d'estimation exercice N-1 :		0,00	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	2 489 667,47	2 549 027,80
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	6 112 615,69	2 029 871,64
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
▪ sur résultat net ¹	-		
▪ sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments	+/-		
Actif net en fin d'exercice	=	207 667 307,16	212 467 497,79

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

V- COMPLÉMENTS D'INFORMATION

1 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais d'acquisition
■ Terrains nus ■ Terrains et constructions ■ Constructions sur sol d'autrui ■ Autres droits réels ■ Immeubles en cours de ■ Autres					0	
Total	0		0	0	0	
Total frais inclus					0	

2 - Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Ventilation par nature	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais d'acquisition
■ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ■ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°	145 581 590	2 232 039		-8 423 139	134 926 412	0
Total	145 581 590	2 232 039	0	-8 423 139	134 926 412	
Frais liés aux acquisitions de l'exercice (option frais exclus)					134 926 412	
Total frais inclus						

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	Capital	Capitaux propres	Quote-part détention	Résultat	Prix d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2022
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	1 626,00	-7 127 442,69	99%	646 891,14	27 097 017,24	30 252 483,41
SCI 74 RUE DE RIVOLI	2 000,00	-2 166 369,62	99%	641 292,67	20 001 999,00	-2 165 286,80
SCI 146 BDLV HAUSSMANN	2 000,00	34 076 721,74	99%	506 499,62	35 193 999,00	38 545 255,51
SCI 92 FRANCE	7 185 000,00	138 564 190,98	50%	-16 189 437,38	78 259 191,00	68 293 960,28

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2022
Bureaux, dont <i>Paris – Ile de France</i>	134 926 412,40
Commerce, dont <i>Province</i>	-

3 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022
▪						
Total		0,00			0,00	0,00

4 - Autres actifs à caractère immobilier

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier				
-	AVANCES EN COMPTES COURANT	113 486 444	EUR	54,65%
-	INTERETS COURUS AVANCES EN COMPTES COURANT		EUR	0,00%

5 - Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
-	SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	34 629 243	EUR	16,68%
-	SCI 74 RUE DE RIVOLI	65 280 007	EUR	31,43%
-	SCI 146 BDLV HAUSSMANN	0	EUR	0,00%
-	SCI 92 FRANCE	13 403 005	EUR	6,45%
-	SCI 92 FRANCE	174 188	EUR	0,08%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan			31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires				
▪ Créances locataires				
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)				
▪ Dépréciations des créances locataires				
Total			0	0

Évolution des dépréciations	Situation au 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2022
▪ Dépréciations des créances locataires				
Total				

Décomposition des postes du bilan			31/12/2022	31/12/2021
Autres créances				
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir				719 770
▪ État et autres collectivités				
▪ Syndics – Administrateur de biens				
▪ Autres débiteurs				
▪ Charges constatées d'avance				
▪ Charges récupérables à refacturer				
Total			0	719 770

7 - Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
- Souscriptions enregistrées - Rachats réalisés			
Montants nets			
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	201 554 691	209 977 830
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	6 112 616	2 029 872
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		459 796
Acomptes versés au cours de l'exercice	0	
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	207 667 307	212 467 498

8 - Tableaux des résultats et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

	2022	2021	2020	2019	2018
Actif Net	207 667 307,16	212 467 497,79	176 823 901,82	180 329 209,24	182 316 078,04
Nombre de parts	2 729 736,52	2 729 736,52	2 154 808,39	2 154 808,39	2 154 808,39
Valeur liquidative	76,08	77,83	82,06	83,68	84,60
Distribution unitaire sur résultat (1)		0,91	1,78	3,66	1,46
Distribution unitaire sur plus et moins-values nette (1)					
Capitalisation unitaire					

(1) Incluant les acomptes de l'année versés en N+1

9 - Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
- Emprunts - Concours bancaires courants	48 216 851	46 057 176
Total des dettes envers les établissements de crédit	48 216 851	46 057 176
Total des dettes dépôts de garanties reçus		
- Locataires créditeurs - Fournisseurs et comptes rattachés - Etat et autres collectivités - Autres créditeurs - Charges refacturées	83 557	139 001
Total des autres dettes d'exploitation	83 655	272 924

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
- Emprunts amortissables - Emprunts "in fine"			48 216 851	48 216 851
Emprunts à taux variable				
- Emprunts amortissables - Emprunts "in fine"				
Total			48 216 851	48 216 851

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2022	31/12/2021
▪ Emprunts immobiliers	48 216 851	46 057 176
▪ Autres emprunts		

10 - Détail des provisions pour risques et charges

Provisions	Situation Exercices 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2022
▪ Dépréciations titres 74 RIVOLI	2 606 358	2 165 287	2 606 358	2 165 287

11 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Loyers		
Charges facturées		
Reprise de provisions immobilières		
Autres revenus immobiliers		
Autres produits		
Total	0	0

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes SAS / SCPI	7 015 019	2 395 857
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPC		
Total	7 015 019	2 395 857

Charges immobilières	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Charges locatives non récupérées		
Dotations dépréciation créances locatives		
Honoraires divers		
Honoraires ADB		
Honoraires d'avocat	201	891
Primes d'assurance non récupérées		
Impôts fonciers non récupérés		
Charges locatives sur locaux vacants		
Autres charges immobilières		
Total	201	891

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des avances en compte courant	240 869	9 830
Autres revenus immobiliers		
Reprise de provisions		
Total	240 869	9 830

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts sur emprunts immobiliers	839 500	61 293
Intérêts sur compte de dépôts		5 307
Dotations aux provisions		
Total	839 500	66 600

12 - Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Produits sur dépôts	13 948	
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilés		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		9 279
Autres produits financiers		
Total	13 948	9 279

Charges sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur dépôts	5 235	
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Total	5 235	0

Autres produits	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels de gestion		
Total	0	0

Autres charges	31/12/2022	31/12/2021
Autres charges financières	1 784	7
Total	1 784	7

13 - Frais de gestion

a) Les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de la SPPICAV.

Ils couvrent la rémunération de la société de gestion qui représente 0,15% TTC de l'actif net.

Les frais de gestion récurrents supportés par la SPPICAV qui représentent au maximum 4,80% TTC de l'actif net moyen couvrent notamment la rémunération de la Société de gestion, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire et des évaluateurs.

Frais de gestion et de fonctionnement	31/12/2022	31/12/2021
Commission Société de gestion	230 189	101 279
Commissions Dépositaire	36 450	16 479
Honoraires Commissaires aux comptes	21 338	20 067
Honoraires Evalueurs immobiliers	15 480	14 760
Redevance AMF		
Honoraires divers	3 403	142 080
Frais publicité et annonce	3 640	50
Impôts et taxes		
Frais d'acte et d'avocat		
Autres frais	0	
Total	310 501	294 715

b) Les frais de gestion variables

Néant.

14 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2022	Résultat de cession 31/12/2021
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3° ▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4° ▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents ▪ Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				-22 881
Total				-22 881

15 - Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	
Garanties à première demande	
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

16 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	6 112 616	2 029 872
Régularisation du résultat net		459 796
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	0	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	6 112 616	2 489 667
Report des résultats nets	0	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0	0
Total des sommes à affecter (I + II)	6 112 616	2 489 667
Distribution ⁽²⁾		2 489 667
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ^{(1) (2)}		
Incorporation au capital ⁽²⁾		
Total des sommes affectées	0	2 489 667

¹ Au sens de l'article L 214-69

² Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2022

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montant sur résultats nets de l'exercice		Montant sur cessions d'actifs ¹		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
					0	
Total acomptes						

Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2021						
Date de paiement	Montant sur résultats nets de l'exercice		Montant sur cessions d'actifs ¹		Distributions réalisées	
	Exercice N	Reports antérieurs	Exercice N	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2022	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	30 252 483,41	1 626,00	646 891,14	-7 127 442,69	99%
SCI 74 RUE DE RIVOLI	-2 165 286,80	2 000,00	641 292,67	-2 166 369,62	99%
SCI 146 BDLV HAUSSMANN	38 545 255,51	2 000,00	506 499,62	34 076 721,74	99%
SCI 92 FRANCE	68 293 960,28	7 185 000,00	-16 189 437,38	138 564 190,98	50%

GEIH France

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 62 200 000 € ayant la forme d'une Société par Actions Simplifiée
Siège social : 43 Avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
Agréée le sous le numéro SPI20160051
RCS PARIS 824 207 484

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 12 MAI 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 12 mai,

LA SOUSSIGNEE,

- **GENERALI EUROPE INCOME HOLDING SA**, Société Anonyme de droit luxembourgeois, au capital de 151 572 865 euros, ayant son siège social au 15 Boulevard F.W. Raiffeisen, L-2411 Luxembourg et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B148430

Agissant en qualité de seule associée (l'"**Associé Unique**") de la société **GEIH FRANCE** susmentionnée en tête des présentes (ci-après la "**Société**") et ayant pour société de gestion de portefeuille, la société AEW, elle-même agréée par l'AMF sous le numéro GP-07-000043 en date du 10 juillet 2007,

APRES AVOIR PREALABLEMENT PRIS ACTE QUE, le commissaire aux comptes de la Société KPMG S.A, A ETE AVISE DES PRESENTES,

ET CONNAISSANCE PRISE DES DOCUMENTS SUIVANTS :

- les statuts de la Société,
- le projet de texte des décisions de l'Associé Unique,
- le rapport de gestion du Président,
- le rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes,
- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022,

ET APRES AVOIR ETE REGULIEREMENT INVITE A PRENDRE LES DECISIONS RELATIVES A L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

1. Lecture du rapport de gestion établi par le Président et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
4. Quitus à la Société de Gestion,
5. Pouvoirs pour formalités.

GEIH France

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 62 200 000 € ayant la forme d'une Société par Actions Simplifiée

Siège social : 43 Avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS

Agréée le sous le numéro SPI20160051

RCS PARIS 824 207 484

A PRIS LES DECISIONS CI-APRES :**PREMIERE DECISION :**

Après avoir entendu le rapport de gestion du Président, et le rapport du Commissaire aux Comptes, l'Associé Unique approuve les comptes de l'exercice écoulé tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat net de 6 112 615,69 €, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique approuve la proposition du Président, et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 6 112 615,69 €, de la manière suivante :

Données au 31 décembre 2022 (en €uros)	Total 2022	Par part
Nombre d'actions	2 729 736,52	
Résultat net comptable	6 112 615,69	
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	0,00	
Compte de régularisation sur les acomptes de l'exercice	0,00	
Résultat net de l'exercice	6 112 615,69	2,24
Report à nouveau à l'ouverture résultat courant	0,00	
Report à nouveau à l'ouverture résultats antérieurs	0,00	
Compte de régularisation sur le report à nouveau	0,00	
Report à nouveau du 31/12/2022	0,00	0,00
Sommes distribuables avant abattement	6 112 615,69	2,24
Compte de régularisation sur les acomptes de l'exercice	0,00	
Abattement notionnel	0,00	
Sommes distribuables	6 112 615,69	2,24
Acomptes versés	0,00	0,00
Solde distribuable	6 112 615,69	2,24
Solde 2022 proposé	6 112 615,69	2,24
Dividende total 2022	6 112 615,69	2,24
Somme affectée au report à nouveau sur résultat courant	0,00	0,00
Somme affectée au compte de capital (abattement notionnel)	0,00	
Taux de distribution global 2022	100,00%	
Acompte sur dividende 2022 versé en 2022	0,00	
Solde de dividendes 2022 versé en 2023 (unitaire)	2,24	
Total des dividendes 2022 versés (unitaire)	2,24	
Report à nouveau (unitaire)	0,00	

GEIH France

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 62 200 000 € ayant la forme d'une Société par Actions Simplifiée
Siège social : 43 Avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
Agréée le sous le numéro SPI20160051
RCS PARIS 824 207 484

Le dividende à répartir au titre de l'exercice est ainsi fixé à 2,24 € par action.

Le règlement du solde de dividendes, soit 6 112 615,69 € (soit 2,24 € par action) sera mis en paiement d'ici au 31 mai 2023, à hauteur de 3 112 615,69 € en numéraire et à hauteur de 3 000 000,00 € au crédit du compte courant des associés ouvert dans les livres de la SPPICAV.

Il sera procédé à la liquidation de la retenue à la source dès paiement du dividende.

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

TROISIEME DECISION :

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

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

QUATRIEME DECISION :

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal pour être retranscrit sur le registre spécial coté et paraphé et pour être signé par l'Associé Unique.



Samah Mohamed

**GENERALI EUROPE INCOME HOLDING
SA,**

représentée par

Christophe Proffit
12 mai 2023 | 11:00 CEST

Samah Mohamed
12 maggio 2023 | 12:41 CEST



"Pour copie certifiée conforme à l'original"
Alain VERNHET
Représentant Permanent d'AEW

KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Signé par Alain VERNHET
Le 21/06/2023



GEIH FRANCE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

GEIH FRANCE

43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre, Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

GEIH FRANCE

43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'associé unique de la SPPICAV GEIH FRANCE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le président, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV GEIH FRANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note « 1. Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention d'un expert externe en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

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

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

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 SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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



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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 SPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

KPMG S.A.

Pascal
Lagand

Signature
numérique de
Pascal Lagand
Date : 2023.05.05
14:43:42 +02'00'

Pascal Lagand
Associé

GEIH FRANCE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022

GEIH FRANCE



RAPPORT COMPTABLE ANNUEL AU 31/12/2022

*Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 novembre 2016 sous le n° SPI20160051*

*Siège Social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
824 207 484 R.C.S PARIS*

1.2 ARRETE DES COMPTES

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2022	31/12/2021
Actifs à caractère immobilier (1)	250 578 143,11	259 038 373,04
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (2)		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	137 091 699,20	148 187 948,93
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (3)	113 486 443,91	110 850 424,11
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires		
Autres créances		719 770,00
Dépôts à vue	7 554 956,55	1 645 812,55
Total de l'actif	258 133 099,66	261 403 955,59

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

(2) Y compris les biens immobiliers tels que définis à l'article 113-2 du Règlement ANC 2016-06

(3) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

■ BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres (=actif net)	207 667 307,16	212 467 497,79
Capital	201 554 691,47	209 977 830,32
Report des plus values nettes ⁽²⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	6 112 615,69	2 489 667,47
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾		
Provisions	2 165 286,80	2 606 358,46
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	48 300 505,70	46 330 099,34
Dettes envers les établissements de crédit	48 216 850,60	46 057 175,72
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	83 655,10	272 923,62
Total de l'actif	258 133 099,66	261 403 955,59

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 EN EUROS

	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	7 015 019,27	2 395 856,90
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	240 869,01	9 829,51
Total I	7 255 888,28	2 405 686,41
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	201,02	890,59
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	839 500,00	66 600,45
Total II	839 701,02	67 491,04
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	6 416 187,26	2 338 195,37
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	13 947,71	9 279,07
Autres produits financiers		
Total III	13 947,71	9 279,07
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	5 234,61	
Autres charges financières	1 783,60	7,08
Total IV	7 018,21	7,08
Résultat sur opérations financières (III - IV)	6 929,50	9 271,99
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	310 501,07	294 715,04
Autres charges (VII)		
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	6 112 615,69	2 052 752,32
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		22 880,68
Total IX	0,00	22 880,68
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	6 112 615,69	2 029 871,64
Comptes de Régularisation (X)		459 795,83
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	6 112 615,69	2 489 667,47

I- RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'autorité des normes comptables dans son Règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016, modifiant le Règlement 2014-06 du 2 octobre 2014, relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1 - Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1 Actifs immobiliers

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

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

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

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

A chaque établissement de la valeur liquidative, la société de gestion établit la valeur de ces actifs sous sa seule responsabilité, sur la base des évaluations réalisées par l'évaluateur immobilier.

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

La Société de gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence

de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la société de gestion établit la valeur de ces actifs sous sa seule responsabilité, sur la base des évaluations réalisées par l'évaluateur immobilier.

c) Immeubles en cours de construction

La SPICAV valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

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

1-2 Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Endettement

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

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

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

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

A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

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

4 - Les commissions

4-1 Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

4-2 Les commissions de souscription acquises à la SPPICAV

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5 - Dépréciations sur créances

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

6 - Provisions pour risques et charges

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, une dépréciation de 2,1m€ a été comptabilisée au titre de la perte de valeur des titres de la SCI 74 RUE DE RIVOLI.

IV- ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2022	31/12/2021
Actif net en début d'exercice	+	212 467 497,79	176 823 901,82
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) (1)	+		45 999 999,68
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-8 423 138,85	-9 837 247,55
Différence d'estimation exercice N :		-25 625 793,84	
Différence d'estimation exercice N-1 :		-17 202 654,99	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-		
Différence d'estimation exercice N :		0,00	
Différence d'estimation exercice N-1 :		0,00	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	2 489 667,47	2 549 027,80
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	6 112 615,69	2 029 871,64
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
▪ sur résultat net ¹	-		
▪ sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments	+/-		
Actif net en fin d'exercice	=	207 667 307,16	212 467 497,79

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

V- COMPLÉMENTS D'INFORMATION

1 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais d'acquisition
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de ▪ Autres					0	
Total	0		0	0	0	
Total frais inclus					0	

2 - Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Ventilation par nature	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°	145 581 590	2 232 039		-8 423 139	134 926 412	0
Total	145 581 590	2 232 039	0	-8 423 139	134 926 412	
Frais liés aux acquisitions de l'exercice (option frais exclus)					134 926 412	
Total frais inclus						

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	Capital	Capitaux propres	Quote-part détention	Résultat	Prix d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2022
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	1 626,00	-7 127 442,69	99%	646 891,14	27 097 017,24	30 252 483,41
SCI 74 RUE DE RIVOLI	2 000,00	-2 166 369,62	99%	641 292,67	20 001 999,00	-2 165 286,80
SCI 146 BDLV HAUSSMANN	2 000,00	34 076 721,74	99%	506 499,62	35 193 999,00	38 545 255,51
SCI 92 FRANCE	7 185 000,00	138 564 190,98	50%	-16 189 437,38	78 259 191,00	68 293 960,28

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2022
Bureaux, dont <i>Paris – Ile de France</i>	134 926 412,40
Commerce, dont <i>Province</i>	-

3 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022
▪						
Total		0,00			0,00	0,00

4 - Autres actifs à caractère immobilier

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier				
-	AVANCES EN COMPTES COURANT	113 486 444	EUR	54,65%
-	INTERETS COURUS AVANCES EN COMPTES COURANT		EUR	0,00%

5 - Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
-	SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	34 629 243	EUR	16,68%
-	SCI 74 RUE DE RIVOLI	65 280 007	EUR	31,43%
-	SCI 146 BDLV HAUSSMANN	0	EUR	0,00%
-	SCI 92 FRANCE	13 403 005	EUR	6,45%
-	SCI 92 FRANCE	174 188	EUR	0,08%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan			31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires				
▪ Créances locataires				
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)				
▪ Dépréciations des créances locataires				
Total			0	0

Évolution des dépréciations	Situation au 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2022
▪ Dépréciations des créances locataires				
Total				

Décomposition des postes du bilan			31/12/2022	31/12/2021
Autres créances				
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir				719 770
▪ État et autres collectivités				
▪ Syndics – Administrateur de biens				
▪ Autres débiteurs				
▪ Charges constatées d'avance				
▪ Charges récupérables à refacturer				
Total			0	719 770

7 - Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
- Souscriptions enregistrées - Rachats réalisés			
Montants nets			
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	201 554 691	209 977 830
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	6 112 616	2 029 872
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		459 796
Acomptes versés au cours de l'exercice	0	
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	207 667 307	212 467 498

8 - Tableaux des résultats et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

	2022	2021	2020	2019	2018
Actif Net	207 667 307,16	212 467 497,79	176 823 901,82	180 329 209,24	182 316 078,04
Nombre de parts	2 729 736,52	2 729 736,52	2 154 808,39	2 154 808,39	2 154 808,39
Valeur liquidative	76,08	77,83	82,06	83,68	84,60
Distribution unitaire sur résultat (1)		0,91	1,78	3,66	1,46
Distribution unitaire sur plus et moins-values nette (1)					
Capitalisation unitaire					

(1) Incluant les acomptes de l'année versés en N+1

9 - Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
- Emprunts - Concours bancaires courants	48 216 851	46 057 176
Total des dettes envers les établissements de crédit	48 216 851	46 057 176
Total des dettes dépôts de garanties reçus		
- Locataires créditeurs - Fournisseurs et comptes rattachés - Etat et autres collectivités - Autres créditeurs - Charges refacturées	83 557	139 001
	98	133 923
Total des autres dettes d'exploitation	83 655	272 924

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
- Emprunts amortissables - Emprunts "in fine"			48 216 851	48 216 851
Emprunts à taux variable				
- Emprunts amortissables - Emprunts "in fine"				
Total			48 216 851	48 216 851

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2022	31/12/2021
▪ Emprunts immobiliers	48 216 851	46 057 176
▪ Autres emprunts		

10 - Détail des provisions pour risques et charges

Provisions	Situation Exercices 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2022
▪ Dépréciations titres 74 RIVOLI	2 606 358	2 165 287	2 606 358	2 165 287

11 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Loyers		
Charges facturées		
Reprise de provisions immobilières		
Autres revenus immobiliers		
Autres produits		
Total	0	0

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes SAS / SCPI	7 015 019	2 395 857
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	7 015 019	2 395 857

Charges immobilières	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Charges locatives non récupérées		
Dotations dépréciation créances locatives		
Honoraires divers		
Honoraires ADB		
Honoraires d'avocat	201	891
Primes d'assurance non récupérées		
Impôts fonciers non récupérés		
Charges locatives sur locaux vacants		
Autres charges immobilières		
Total	201	891

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des avances en compte courant	240 869	9 830
Autres revenus immobiliers		
Reprise de provisions		
Total	240 869	9 830

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts sur emprunts immobiliers	839 500	61 293
Intérêts sur compte de dépôts		5 307
Dotations aux provisions		
Total	839 500	66 600

12 - Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Produits sur dépôts	13 948	
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilés		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		9 279
Autres produits financiers		
Total	13 948	9 279

Charges sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur dépôts	5 235	
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Total	5 235	0

Autres produits	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels de gestion		
Total	0	0

Autres charges	31/12/2022	31/12/2021
Autres charges financières	1 784	7
Total	1 784	7

13 - Frais de gestion

a) Les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de la SPPICAV.

Ils couvrent la rémunération de la société de gestion qui représente 0,15% TTC de l'actif net.

Les frais de gestion récurrents supportés par la SPPICAV qui représentent au maximum 4,80% TTC de l'actif net moyen couvrent notamment la rémunération de la Société de gestion, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire et des évaluateurs.

Frais de gestion et de fonctionnement	31/12/2022	31/12/2021
Commission Société de gestion	230 189	101 279
Commissions Dépositaire	36 450	16 479
Honoraires Commissaires aux comptes	21 338	20 067
Honoraires Evalueurs immobiliers	15 480	14 760
Redevance AMF		
Honoraires divers	3 403	142 080
Frais publicité et annonce	3 640	50
Impôts et taxes		
Frais d'acte et d'avocat		
Autres frais	0	
Total	310 501	294 715

b) Les frais de gestion variables

Néant.

14 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2022	Résultat de cession 31/12/2021
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3° ▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4° ▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents ▪ Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				-22 881
Total				-22 881

15 - Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	
Garanties à première demande	
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

16 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	6 112 616	2 029 872
Régularisation du résultat net		459 796
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	0	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	6 112 616	2 489 667
Report des résultats nets	0	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0	0
Total des sommes à affecter (I + II)	6 112 616	2 489 667
Distribution ⁽²⁾		2 489 667
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ^{(1) (2)}		
Incorporation au capital ⁽²⁾		
Total des sommes affectées	0	2 489 667

¹ Au sens de l'article L 214-69

² Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2022

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montant sur résultats nets de l'exercice		Montant sur cessions d'actifs ¹		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
					0	
Total acomptes						

Tableau des acomptes versés en 2022 au titre de l'exercice 2021						
Date de paiement	Montant sur résultats nets de l'exercice		Montant sur cessions d'actifs ¹		Distributions réalisées	
	Exercice N	Reports antérieurs	Exercice N	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2022	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	30 252 483,41	1 626,00	646 891,14	-7 127 442,69	99%
SCI 74 RUE DE RIVOLI	-2 165 286,80	2 000,00	641 292,67	-2 166 369,62	99%
SCI 146 BDLV HAUSSMANN	38 545 255,51	2 000,00	506 499,62	34 076 721,74	99%
SCI 92 FRANCE	68 293 960,28	7 185 000,00	-16 189 437,38	138 564 190,98	50%