

SPPICAV - PARCOURS RESIDENTIEL

BILAN au 31/12/2024 en devise Euro

Actif	Exercice 31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	14 779 824
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	-
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-
Avances preneurs sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	14 779 824
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	515 931
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	515 931
Dépôts	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Autres actifs	13 134
Créances locataires	-
Autres Créances	-
Dépôts à vue	13 134
Total de l'actif	15 308 889

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

Passif	Exercice 31/12/2024
Capitaux propres (=actif net)	14 857 361
Capital	15 008 244,21
Report des plus-values nettes réalisées (1)	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-
Résultat de l'exercice (1)	-150 884
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-
Provisions pour risques et charges	-
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
Instruments financiers	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Dettes	451 529
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	451 529

Total du passif	-
	15 308 889

(1) Y compris comptes de régularisation

-

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2024 en devise Euro

Compte de résultat	Exercice 31/03/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	75 726
Total I	75 726
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-
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	-
Total II	-
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	75 726
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	5 076
Total III	5 076
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	4 154
Autres charges financières	-
Total IV	4 154
Résultat sur opérations financières (III - IV)	9 230
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-235 833
Autres charges (VII)	-6
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	-150 884
Régularisations sur résultat net (VIII)	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	-150 884
Plus-values réalisées nettes	
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 IX	-
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Total X	-
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B= IX-X)	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	-150 884

123 PARCOURS RESIDENTIEL

**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)

Aux associés
123 PARCOURS RESIDENTIEL
94 Rue De La Victoire
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier 123 PARCOURS RESIDENTIEL constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV) 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 SPICAV 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable décrit dans la section I de l'annexe aux comptes annuels qui expose l'incidence de la première application du règlement ANC n°2020-07 modifié par le règlement ANC n°2024-01.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels au sein de la note 1.1 « Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier », et conformément à la réglementation applicable aux OPCl, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la 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 SPPICAV ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 SPPICAV.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

SPPICAV - PARCOURS RESIDENTIEL

BILAN au 31/12/2024 en devise Euro

Actif	Exercice 31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	14 779 824
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	-
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-
Avances preneurs sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	14 779 824
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	515 931
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	515 931
Dépôts	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Autres actifs	13 134
Créances locataires	-
Autres Créances	-
Dépôts à vue	13 134
Total de l'actif	15 308 889

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

Passif	Exercice 31/12/2024
Capitaux propres (=actif net)	14 857 361
Capital	15 046 265,46
Report des plus-values nettes réalisées (1)	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-38 021
Résultat de l'exercice (1)	-150 884
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-
Provisions pour risques et charges	-
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
Instruments financiers	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Dettes	451 529
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	451 529

Total du passif	-
	15 308 889

(1) Y compris comptes de régularisation

-

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2024 en devise Euro

Compte de résultat	Exercice 31/03/2025
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	75 726
Total I	75 726
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-
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	-
Total II	-
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	75 726
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	5 076
Total III	5 076
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	4 154
Autres charges financières	-
Total IV	4 154
Résultat sur opérations financières (III - IV)	9 230
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-235 833
Autres charges (VII)	-6
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	-150 884
Régularisations sur résultat net (VIII)	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	-150 884
Plus-values réalisées nettes	
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 IX	-
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Total X	-
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B= IX-X)	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	-150 884

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

1. Caractéristiques et activité de l'OPCI

1.1 Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué principalement d'immeubles construits ou en construction en pleine propriété, éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction, dans lesquels la SPPICAV aura la qualité de preneur, situés en France, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Actif net	6 403,28	1 483 374,87	15 481 739,36	12 271 636,67	14 857 360,51
Nombre de parts	23 255,81	23 255,81	28 988,86	28 988,86	28 988,86
Valeur liquidative unitaire	0,27	63,78	534,05	423,32	512,51
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Capitalisation unitaire	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(*) L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2024.

2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles en cours de construction

Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 1²° et 3[°])

Les participations dans des sociétés non cotées (Comofi, art. L214-36 2[°] et 3[°]) sont valorisées à leur valeur actuelle.

Le calcul de l'Actif Net Réévalué par la Société de gestion est basé, notamment, sur l'évaluation des actifs immobiliers détenus réalisée sur la base d'une évaluation périodique faite par un expert externe en évaluation. L'analyse critique par un expert indépendant porte, le cas échéant, sur l'évaluation des titres des sociétés non contrôlées faite par la société de gestion

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

Cette évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie comme des différences d'estimation.

2.2 Méthode de valorisation des actifs financiers

Valorisation des instruments financiers

Les dépôts et les instruments financiers non immobiliers sont évalués à la valeur actuelle.

2.3 Mode de comptabilisation des produits

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

2.4 Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

2.5 Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Les commissions de souscriptions non acquises à l'OPPCI

Les commissions de souscriptions non acquises à l'OPPCI sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation ainsi que leur rétrocession.

Les commissions de souscriptions acquises à l'OPPCI

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.

2.6 Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais exclus.

Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais exclus.

2.7 Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant.

2.8 **Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques**

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise.

2.9 **Méthode de calcul des frais de gestion fixes**

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (taux maximum du prospectus 2,66% TTC par an de l'actif net dont X% TTC pour la rémunération de la société de gestion).

2.10 **Méthode de calcul des frais de gestion variables**

La commission de surperformance rémunère la société de gestion des que la SPICAV a dépassé ces objectifs. Il y a surperformance si la Valeur liquidative des actions (coupons inclus) est supérieure aux valeurs liquidatives cibles. Elle est évaluée semestriellement et est à provisionner

Il y a surperformance si la Valeur Liquidative des Actions (après réintégration des dividendes déjà distribués, c'est-à-dire coupons inclus) est supérieure aux Valeurs Liquidatives Cibles (telle que définie ci-après).

Les Valeurs Liquidatives Cibles sont égales à :

(i) La valeur obtenue en appliquant à la Valeur Initiale un intérêt au taux annuel de 5,30 % capitalisé annuellement (la « Valeur Liquidative Cible 1 ») ;

(ii) La valeur obtenue en appliquant à la Valeur Initiale un intérêt au taux annuel de 6 % capitalisé annuellement (la « Valeur Liquidative Cible 2 » ; étant précisé que la Valeur Liquidative Cible 1

En cas de surperformance nette au-delà de la Valeur Liquidative Cible 1 constatée semestriellement, la Société de Gestion provisionnera une commission de surperformance égale au

En cas de surperformance nette au-delà de la Valeur Liquidative Cible 2 constatée semestriellement, la Société de Gestion provisionnera une commission de surperformance égale à la

- maximum 15% de la performance de la SPPICAV au-delà de la Valeur Liquidative Cible 1 et jusqu'à la Valeur Liquidative Cible 2.

- maximum 20% de la performance de la SPPICAV au-delà de la Valeur Liquidative Cible 2.

2.11 **Changement de méthode ou de réglementation**

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :

o Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)

o Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.

- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.

- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.

- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

2.12 **Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application**

Néant.

2.13 **Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice**

Néant.

3. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES
en devise Euro

3.1 Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Capital (1)	15 046 265,46	12 391 961,65
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	-38 021,25	-38 021,25
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	-150 883,70	-82 303,73
<i>Sur le résultat net</i>	-150 883,70	-82 303,73
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<i>Sur le résultat net</i>	-	-
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
<i>Sur le résultat net</i>	-	-
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
Total des sommes distribuables (2)	-188 904,95	-120 324,98
Total des capitaux propres (1+2)	14 857 360,51	12 271 636,67

3.2 Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
Montants nets	-	-	-

*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocedés

3.3 Evolution de l'actif net (=capitaux propres) au cours de l'exercice	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice	12 271 636,67	15 481 739,36
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	3 183 059,19	933 066,69
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-
Frais liés à l'acquisition	-	-
<i>- Frais d'acquisition de l'exercice</i>	-	-
<i>- Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-449 368,25	-4 065 971,95
<i>- Différence d'estimation exercice N</i>	-6 318 162,00	-5 868 813,75
<i>- Différence d'estimation exercice N-1</i>	-5 868 813,75	-1 802 841,80
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	2 916,60	5 106,30
<i>- Différence d'estimation exercice N</i>	2 916,60	-
<i>- Différence d'estimation exercice N-1</i>	-	-5 106,30
Distribution de l'exercice précédent	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-150 883,70	-82 303,73
<i>- Résultat net avant comptes de régularisations</i>	-150 883,70	-82 303,73
<i>- Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisation :	-	-
<i>- sur résultat net</i>	-	-
<i>- sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	14 857 360,51	12 271 636,67

4. Informations relatives aux expositions de l'OPCI
en devise Euro

4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais exclus	-	-	-	-	-	-

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité		Secteur géographique	
	N	N-1	N	N-1
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

4.2 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
		-	-	-	-	-
Total		-	-	-	-	-

4.3 - Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 °du code monétaire et financier

Evolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 b)	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 c)	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais inclus	-	-	-	-	-	-

Participations	Secteur d'activité		Secteur géographique	
	N	N-1	N	N-1
SCI 123 PARCOURS	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	France	France
SCI RESIDENCE SENIOR LA POSTE	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Strasbourg	Strasbourg
SCI 123 PARCOURS ETUDIANTS	Acquisition d'un immeuble à usage d'une résidence services pour des étudiants	Acquisition d'un immeuble à usage d'une résidence services pour des étudiants	France	France

4.4 - Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Compte courant SPPPICAV -> RSS LA POSTE		6 265 557,59	3 084 878,86	-	-4 055 942,06	5 294 494,39
Compte courant SPPPICAV -> SCI 123 PARCOURS		7 000,00	-	-	-3 890,00	3 110,00
Compte courant SPPPICAV -> SCI 123 PARCOURS ETUDIANT		11 517 394,05	180 000,00	-485 000,00	-1 730 174,00	9 482 220,05
					-	-
Total		17 789 951,64	3 264 878,86	-485 000,00	-5 790 006,06	14 779 824,44

4.5 - Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Plus et moins-values	
			31/12/2024	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du L art. L214-36 du COMOF)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du L art. L214-36 id.	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du L art. L214-36 id.)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du L art. L214-36 id.)	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-

4.6 - Exposition liées aux actifs financiers d'OPCI

Néant

5. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

5.1 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
Sous-total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciations des autres créances	-	-
Sous-total	-	-
Total	-	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.2 - Détail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.3 - Détail des emprunts

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-	-
Total	-	-

5.4 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

5.5 - Décomposition des dettes

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	90 326,70	65 305,54
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	361 201,96	538 564,92
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	451 528,66	603 870,46

5.6 - Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière	-		
Loyers	-		
Charges facturées	-		
Autres revenus immobiliers (1)	-		
Charges de l'activité immobilière	75 725,75		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		
Charges d'entretien	-		
Autres charges (1)	-		
Produits sur parts et actions			
Charges sur parts et actions			
Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	75 725,75		
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier	-		
Charges et produits imputables aux exercices antérieurs			
Produits exceptionnels et charges exceptionnelles			
Remboursements de charges (ventilation par nature des charges)			
Total	75 725,75		

(1) En préciser la nature

5.7 - Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions	-	-
Produits sur obligations	-	-
Produits sur titres de créances	-	-
Produits sur parts d'OPC	-	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Produits sur opérations temporaires sur titres	-	-
Produits sur prêts et créances	-	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-	-
Autres produits financiers	5 075,97	3 226,00
Sous-total produits sur opérations financières	5 075,97	3 226,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financières	-	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-	-
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-	-
Charges sur emprunts	-	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-	-
Charges sur passifs de financement	-	-
Autres charges financières	-	-
Sous-total charges sur opérations financières	-	-
Total Revenus financiers nets	5 075,97	3 226,00

5.8 - Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature
Autres produits	0,00	
Total	-	-
Autres charges	0,00	
Total	-	-

5.9 - Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Frais de gestion	-150 241,56	-86 502,29
Frais de fonctionnement externes	-85 591,92	-105 137,54
Frais d'audit, d'études	-	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges	-	-
Commissions de surperformance	-	-
Total général	-235 833,48	-191 639,83

5.10 - Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	Néant
Engagements donnés	Néant
Engagements réciproques	Néant

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	Néant
Engagements de gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

5.11 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
Résultat net de l'exercice après régularisations	-150 883,70	-82 303,73
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-	-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-150 883,70	-82 303,73
Affectation des sommes distribuables		
Distribution	(*)	-
Report à nouveau du résultat net	(*)	-
Capitalisation	(*)	-
I. Total des sommes affectées au titre du résultat net	(*)	-
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-	-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-	-
Affectation des sommes distribuables		
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-
Capitalisation	-	-
II. Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-	-

(*) L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2024

6.1.2 - Parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
1. Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						
Total				-	-	-

6.2 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Libellé	Quantité/Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net
Dépôts				
Néant			EUR	
Actions et valeurs assimilées				
Néant			EUR	
Obligations et valeurs assimilées				
Néant			EUR	
Titres de créances				
Néant			EUR	
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
AM EURO LIQ SHT RE	18	208 218	EUR	1,40%
BFT AUR ISR	1 734	199 150	EUR	1,34%
OSTRUM SRI CP SICAV	1	108 563	EUR	0,73%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				
Néant			EUR	
Au passif :				
Néant			EUR	
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				
Néant			EUR	
Au passif :				
Néant			EUR	

SPPICAV - 123 PARCOURS RESIDENTIEL

BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	12 446 162,44	12 829 330,77
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	1 567,04
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	12 446 162,44	12 827 763,73
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	3 359 739,18
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	3 359 739,18
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	-	-
DEPOTS A VUE	429 344,69	11 458,72
TOTAL DE L'ACTIF	12 875 507,13	16 200 528,67

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	12 391 961,65	15 655 300,68
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	-38 021,25	-
Résultat de l'exercice	-82 303,73	-173 561,32
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	12 271 636,67	15 481 739,36
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	603 870,46	718 789,31
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	603 870,46	718 789,31
TOTAL DU PASSIF	12 875 507,13	16 200 528,67

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

0,00

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2023 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	45 985,96	26 230,60
TOTAL I	45 985,96	26 230,60
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
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		
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	45 985,96	26 230,60
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	3 226,00	849,00
TOTAL III	3 226,00	849,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	=	-2 033,80
TOTAL IV	-	-2 033,80
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	3 226,00	-1 184,80
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-191 717,83	-187 213,88
Autres charges (VII)		
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-142 505,87	-162 168,08
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 inst. financiers non immobiliers	47 254,31	1 554,59
TOTAL VIII	47 254,31	1 554,59
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 inst. financiers non immobiliers	12 947,83	-12 947,83
TOTAL IX	12 947,83	-12 947,83
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	60 202,14	-11 393,24
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION	-82 303,73	-173 561,32
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de régularisation (X)		
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-82 303,73	-173 561,32

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET
 en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	
Actif net en début d'exercice	15 481 739,36	1 483 374,87	
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	933 066,69	16 177 113,25	
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			
- Différence d'estimation exercice N			
- Différence d'estimation exercice N-1	-4 065 971,95	-2 000 081,14	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-5 869 813,75	-1 802 841,80	
- Différence d'estimation exercice N	-1 802 841,80	197 239,34	
- Différence d'estimation exercice N-1	5 106,30	-5 106,30	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-5 106,30		
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-82 303,73	-173 561,32	
Comptes versés au cours de l'exercice :			
- sur résultat net ¹			
- sur cessions d'actifs ¹			
Autres éléments ² (réduction de capital)			
Actif net en fin d'exercice	12 271 636,67	15 481 739,36	-
	12 271 636,67		
	0,00		

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.
3. COMPLEMENTS D'INFORMATION
 en devise Euro

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°
Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais inclus						-

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
...

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-92 b) et c)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	1 567,04	-		-1 567,04	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-			-	-
Total	1 567,04	-	-	-1 567,04	-	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI 123 PARCOURS	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	France
SCI RESIDENCE SENIOR LA POSTE	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Strasbourg
SCI 123 PARCOURS ETUDIANTS	Acquisition d'un immeuble à usage d'une résidence services pour des étudiants	France

3.2. **Autres actifs à caractère immobilier**

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'évaluation	Exercice 31/12/2023
Avances en compte courant	12 827 763,73	-480 000,00	5 514 404,46	-5 416 005,75	12 446 162,44
Dépôts et cautionnements versés	-	-	-	-	-
Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-
Total	12 827 763,73	-480 000,00	5 514 404,46	-5 416 005,75	12 446 162,44

12 446 162,44

3.3.

(autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de notation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
Néant	-	-	-	-
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
Néant	-	-	-	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Dépôts				
...	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées				
Néant	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées				
Néant	-	-	-	-
Titres de créances				
Néant	-	-	-	-
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
AM EURO LIQ SHT		EUR	-	-
BFT AUR ISR		EUR	-	-
OSTRUM SRI CP SICAV		EUR	-	-
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				
Néant	-	-	-	-
Au passif :				
Néant	-	-	-	-
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				
Néant	-	-	-	-
Au passif :				
Néant	-	-	-	-
Total de l'inventaire des autres actifs			-	-
Rappel de l'actif net			12 271 636,67	

3.4. **Décomposition des créances**

Néant.

3.5. **Capitaux propres**

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	28 988,85575	797 193,54	135 873,15
Rachats réalisés	-	-	-
Montants nets	28 988,85575	797 193,54	135 873,15

¹ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2021	Variation de l'exercice
Capital souscrit	29 026 877,00	29 033 458,76	-6 581,76
Capital souscrit non appelé	-12 001 385,98	-12 798 579,52	797 193,54
Capital souscrit appelé	17 025 491,02	16 234 879,24	790 611,78

Pourcentage de libération du capital souscrit : 55,85%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	12 391 961,65	15 655 300,68
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-38021,25	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-82 303,73	-173 561,32
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	12 271 636,67	15 481 739,36

3.6. **Dettes**

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêt des avances en comptes courants	-	-
Total des comptes courants actionnaires	-	-
Total des dépôts de garantie reçus	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	65 305,54	52 257,41
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	538 564,92	666 531,90
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	603 870,46	718 789,31

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2021
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

Emprunts immobiliers

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.
² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7. Détail des provisions

Néant.

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers			
Autres produits sur actifs à caractère immobilier (intérêts avancés en compte courant)	...	45 985,96	...
Total		45 985,96	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières			
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	-	...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	...	-	...
Huisier	...	-	...
Avocat	...	-	...
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	...	-	...
Total		-	

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	3 226,00
Total	3 226,00
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres Charges financières	=
Total	=

10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Néant	-
Total	-
Autres charges	
Taxés	-
Total	-

11. Frais de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 2,66% TTC par an)

1- La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.

La commission de gestion s'élève à 86 502,29 € soit 0,63%

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :

a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);

Ces frais s'élèvent à 101 417,54 € TTC soit 0,74%

b- Les honoraires de conseils divers apportés à la SPPICAV et à la société d'investissement;

Ces frais s'élèvent à 3 720 € TTC soit 0,03%

Actif net moyen : 13 764 057,27 €

12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 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	-	12 947,83	12 947,83	-
Total	-	12 947,83	12 947,83	-

13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	-
...	-
Engagements donnés	-
...	-
Engagements réciproques	-
...	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	-
...	-
Engagements de gré à gré	-
...	-
Autres engagements	-
...	-

14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	-82 303,73	173 561,32
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cessions d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-82 303,73	173 561,32
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)*	-82 303,73	173 561,32
Distribution	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées (*)	-	173 561,32

(*) L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Acompte n°1	-	-	-	-	-	-
Acompte n°2	-	-	-	-	-	-
Acompte n°3	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021		
Actif net						
Part A	EUR	12 271 636,67	15 481 739,36	1 483 374,87		
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	28 988,85575	28 988,85575	23 255,81		
Valeur liquidative						
Part A	EUR	423,32	534,05	63,78		
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR					
Capitalisation unitaire						
Part A	EUR					

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

1.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI 123 PARCOURS					
SCI RESIDENCE SENIOR LA POSTE					
SCI 123 PARCOURS ETUDIANTS					
Total	-	-	-	-	

123 PARCOURS RESIDENTIEL

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

(Exercice clos le 31 décembre 2024)



Rapport complémentaire du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux associés
123 PARCOURS RESIDENTIEL
94 rue de la Victoire
75009 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision collective des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier 123 PARCOURS RESIDENTIEL constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Des comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Ces comptes font l'objet de notre part d'un premier rapport en date du 6 mai 2025.

Ces comptes annuels ont été modifiés afin de rectifier la présentation des agrégats constitutifs de l'actif net qui s'élève à 14 857 361 €. Cette modification n'a aucun impact sur le résultat de l'exercice et sur l'actif net au 31 décembre 2024. Nous sommes de ce fait amenés à émettre ce rapport complémentaire à notre rapport du 6 mai 2025.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de référentiel comptable exposé dans le point 1.2 de l'annexe des comptes annuels.

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 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.

La note « 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de la partie « Règles et méthode comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 SPICAV.

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

En outre :

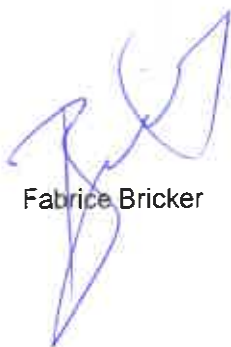
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder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

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

SPPICAV - PARCOURS RESIDENTIEL

Exercice ouvert le 01/12/2024 et clos le 31/12/2024

Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif - Exercice clos le 31/12/2024
Bilan - Passif - Exercice clos le 31/12/2024
Compte de résultat - Exercice clos le 31/12/2024

Annexe

- 1 - Caractéristiques et activité de l'OPCI**
- 2 - Règles et méthodes comptables**
- 3 - Evolution des capitaux propres**
 - 3.1 - Décomposition des capitaux propres
 - 3.2 - Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice
 - 3.3 - Evolution de l'actif net (= capitaux propres)
- 4 - Informations relatives aux expositions de l'OPCI**
 - 4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
 - 4.2 - Contrats de crédit-bail
 - 4.3 - Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 °du code monétaire et financier
 - 4.4 - Evolution des comptes courants
 - 4.5 - Résultat sur plus et moins-values
 - 4.6 - Exposition liées aux actifs financiers d'OPCI
- 5 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat**
 - 5.1 - Décomposition des créances
 - 5.2 - Détail des provisions pour risques et charges
 - 5.3 - Détail des emprunts
 - 5.4 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
 - 5.5 - Décomposition des dettes
 - 5.6 - Produits et charges de l'activité immobilière
 - 5.7 - Produits et charges sur opérations financières
 - 5.8 - Autres produits et autres charges
 - 5.9 - Frais de gestion et frais de fonctionnement externes
 - 5.10 - Engagements reçus et donnés
 - 5.11 - Tableau d'affectation du résultat
- 6 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI**
 - 6.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier
 - 6.2 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers
- 7 - Etats financiers et annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2023**

SPPICAV - PARCOURS RESIDENTIEL

BILAN au 31/12/2024 en devise Euro

Actif	Exercice 31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	14 779 824
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	-
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-
Avances preneurs sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	14 779 824
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	515 931
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	515 931
Dépôts	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Autres actifs	13 134
Créances locataires	-
Autres Créances	-
Dépôts à vue	13 134
Total de l'actif	15 308 889

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

Passif	Exercice 31/12/2024
Capitaux propres (=actif net)	14 857 361
Capital	15 008 244
Report des plus-values nettes réalisées (1)	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-
Résultat de l'exercice (1)	-150 884
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-
Provisions pour risques et charges	-
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
Instruments financiers	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Dettes	451 529
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	451 529

Total du passif	15 308 889
------------------------	-------------------

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2024 en devise Euro

Compte de résultat	Exercice 31/03/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	75 726
Total I	75 726
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-
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	-
Total II	-
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	75 726
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	5 076
Total III	5 076
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	4 154
Autres charges financières	-
Total IV	4 154
Résultat sur opérations financières (III - IV)	9 230
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-235 833
Autres charges (VII)	-6
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	-150 884
Régularisations sur résultat net (VIII)	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	-150 884
Plus-values réalisées nettes	
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 IX	-
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Total X	-
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B= IX-X)	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	-150 884

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

1. Caractéristiques et activité de l'OPCI

1.1 Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué principalement d'immeubles construits ou en construction en pleine propriété, éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction, dans lesquels la SPPICAV aura la qualité de preneur, situés en France, ainsi que des meubles meublant, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Actif net	6 403,28	1 483 374,87	15 481 739,36	12 271 636,67	14 857 360,51
Nombre de parts	23 255,81	23 255,81	28 988,86	28 988,86	28 988,86
Valeur liquidative unitaire	0,27	63,78	534,05	423,32	512,51
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Capitalisation unitaire	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(*) L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2024.

2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles en cours de construction

Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 / 2° et 3°)

Les participations dans des sociétés non cotées (Comofi, art. L214-36 2° et 3°) sont valorisées à leur valeur actuelle.

Le calcul de l'Actif Net Réévalué par la Société de gestion est basé, notamment, sur l'évaluation des actifs immobiliers détenus réalisée sur la base d'une évaluation périodique faite par un expert externe en évaluation. L'analyse critique par un expert indépendant porte, le cas échéant, sur l'évaluation des titres des sociétés non contrôlées faite par la société de gestion

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

Cette évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie comme des différences d'estimation.

2.2 Méthode de valorisation des actifs financiers

Valorisation des instruments financiers

Les dépôts et les instruments financiers non immobilier sont évalués à la valeur actuelle.

2.3 Mode de comptabilisation des produits

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

2.4 Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

2.5 Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Les commissions de souscriptions non acquises à l'OPPCV

Les commissions de souscriptions non acquises à l'OPPCV sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation ainsi que leur rétrocession.

Les commissions de souscriptions acquises à l'OPPCV

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.

2.6 Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais exclus.

Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais exclus.

2.7 Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant.

2.8 Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise.

2.9 Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (taux maximum du prospectus 2,66% TTC par an de l'actif net dont X% TTC pour la rémunération de la société de gestion).

2.10 Méthode de calcul des frais de gestion variables

La commission de surperformance rémunère la société de gestion des que la SPICAV a dépassé ces objectifs. Il y a surperformance si la Valeur liquidative des actions (coupons inclus) est supérieure aux valeurs liquidatives cibles. Elle est évaluée semestriellement et est à provisionner

Il y a surperformance si la Valeur Liquidative des Actions (après réintégration des dividendes déjà distribués, c'est-à-dire coupons inclus) est supérieure aux Valeurs Liquidatives Cibles (telle que définie ci-après).

Les Valeurs Liquidatives Cibles sont égales à :

(i) La valeur obtenue en appliquant à la Valeur Initiale un intérêt au taux annuel de 5,30 % capitalisé annuellement (la « Valeur Liquidative Cible 1 ») ;

(ii) La valeur obtenue en appliquant à la Valeur Initiale un intérêt au taux annuel de 6 % capitalisé annuellement (la « Valeur Liquidative Cible 2 » ; étant précisé que la Valeur Liquidative Cible

En cas de surperformance nette au-delà de la Valeur Liquidative Cible 1 constatée semestriellement, la Société de Gestion provisionnera une commission de surperformance égale à la

En cas de surperformance nette au-delà de la Valeur Liquidative Cible 2 constatée semestriellement, la Société de Gestion provisionnera une commission de surperformance égale à la

- maximum 15% de la performance de la SPPICAV au-delà de la Valeur Liquidative Cible 1 et jusqu'à la Valeur Liquidative Cible 2.

- maximum 20% de la performance de la SPPICAV au-delà de la Valeur Liquidative Cible 2.

2.11 Changement de méthode ou de réglementation

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :

o Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)

o Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.

- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.

- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.

- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

2.12 Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

2.13 Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

3. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en devise Euro

3.1 Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Capital (1)	16 008 244,21	12 391 951,65
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		-38 021,25
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	-150 883,70	-82 303,73
Sur le résultat net	-150 883,70	-82 303,73
Sur les plus et moins-values réalisées		
Accountés versés au cours de l'exercice		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
Compte de régularisation sur les comptes versés		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
Total des sommes distribuables (2)	-150 883,70	-120 324,38
Total des capitaux propres (1+2)	14 867 360,51	12 271 636,67

3.2 Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées			-
Rachats réalisés			-
Montants nets			-

*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocedés

3.3 Evolution de l'actif net (=capitaux propres) au cours de l'exercice	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice	12 271 636,67	15 481 739,34
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies à l'OPCI)	3 183 059,18	933 066,88
Rachats (sans déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)		-
Frais liés à l'acquisition		-
Frais d'acquisition de l'exercice		-
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		-
Différences de change		-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-449 368,26	-4 095 971,85
- Différence d'estimation exercice N	-6 318 182,00	-5 868 813,76
- Différence d'estimation exercice N-1	-5 888 813,76	-1 802 847,80
Variation de la différence d'estimation des dépts et inst. financiers non immobiliers	2 916,60	5 106,30
- Différence d'estimation exercice N	2 916,60	-
- Différence d'estimation exercice N-1	-	-5 106,30
Distribution de l'exercice précédent		
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-150 883,70	-82 303,73
- Résultat net avant comptes de régularisation	-150 883,70	-82 303,73
- Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisation		
Accountés versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisation :		
- sur résultat net		
- sur cessions d'actifs		
Autres éléments		
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	14 867 360,51	12 271 636,67

4. Informations relatives aux expositions de l'OPCI
en devise Euro

4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Constructions sur soi d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
Total						
Total frais exclus						

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité		Secteur géographique	
	N	N-1	N	N-1
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

4.2 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Total						

4.3 - Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36° du code monétaire et financier

Evolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 b)						
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 c)						
Total						
Total frais inclus						

Participations	Secteur d'activité		Secteur géographique	
	N	N-1	N	N-1
SCI 123 PARCOURS	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	France	France
SCI RESIDENCE SENIOR LA POSTE	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Strasbourg	Strasbourg
SCI 123 PARCOURS ETUDIANTS	Acquisition d'un immeuble à usage d'une résidence services pour des étudiants	Acquisition d'un immeuble à usage d'une résidence services pour des étudiants	France	France

4.4 - Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Echéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Compte courant SPPPICAV - > RSS LA POSTE		8 265 557,59	3 064 876,86	-	-4 055 942,06	5 204 484,39
Compte courant SPPPICAV - > SCI 123 PARCOURS		7 000,00	-	-	-3 890,00	3 110,00
Compte courant SPPPICAV - > SCI 123 PARCOURS ETUDIANT		11 817 384,05	160 000,00	-465 000,00	-1 730 174,00	9 482 220,05
Total		27 082 941,64	3 224 876,86	-465 000,00	-6 790 006,06	14 119 822,44

4.5 - Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Plus et moins-values	
			31/12/2024	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Droits réels	-	-	-	-
Immobilies en cours de construction	-	-	-	-
Autras	-	-	-	-
Total - Immobilies en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 Id.	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 Id.)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 Id.)	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-

4.6 - Exposition liées aux actifs financiers d'OPCI

Néant

5. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

5.1 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
Sous-total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciations des autres créances	-	-
Sous-total	-	-
Total	-	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2023	Déclats de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.2 - Détail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Situation 31/12/2023	Détails de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.3 - Détail des emprunts

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-	-
Total	-	-

5.4 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

5.6 - Décomposition des dettes

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	90 326,70	65 305,54
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	391 201,86	538 564,92
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	481 628,66	603 870,46

5.5 - Produits et charges de l'activité Immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Loyers			
Charges facturées			
Autres revenus immobiliers (1)			
Charges de l'activité immobilière	76 726,75		
Charges ayant leur contrepartie en produits			
Charges d'entretien			
Autres charges (1)			
Produits sur parts et actions			
Charges sur parts et actions			
Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	75 726,75		
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier			
Charges et produits imputables aux exercices antérieurs			
Produits exceptionnels et charges exceptionnelles			
Rembournements de charges (vérification par nature des charges)			
Total	75 726,75		

(1) En préciser la nature

5.7 - Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions		
Produits sur obligations		
Produits sur titres de créances		
Produits sur parts d'OFC		
Produits sur Instruments financiers à terme		
Produits sur opérations temporaires sur titres		
Produits sur prêts et créances		
Produits sur autres actifs et passifs éligibles		
Autres produits financiers	5 075,97	3 226,00
Sous-total produits sur opérations financières	5 075,97	3 226,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financières		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur Opérations temporaires sur titres		
Charges sur emprunts		
Charges sur autres actifs et passifs éligibles		
Charges sur passifs de financement		
Autres charges financières		
Sous-total charges sur opérations financières		
Total Revenus financiers nets	5 075,97	3 226,00

5.8 - Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature
Autres produits	0,00	
Total		
Autres charges	0,00	
Total		

5.9 - Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Exercice	Exercice
	31/12/2024	31/12/2023
Frais de gestion	-150 241,56	-85 502,29
Frais de fonctionnement externes	-85 591,92	-105 137,94
Frais d'audit, d'études	-	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges	-	-
Commissions de surperformance	-	-
Total général	-235 833,48	-191 639,63

5.10 - Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	Néant
Engagements donnés	Néant
Engagements réciproques	Néant

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	Néant
Engagements de gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

5.11 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice	Exercice
	31/12/2024	31/12/2023
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
Résultat net de l'exercice après régularisations	-150 883,70	-82 303,73
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-	-
Comptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-150 883,70	-82 303,73
Affectation des sommes distribuables		
Distribution	(*)	-
Report à nouveau du résultat net	(*)	-
Capitalisation	(*)	-82 303,73
I. Total des sommes affectées au titre du résultat net	(*)	-82 303,73
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-	-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Comptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-	-
Affectation des sommes distribuables		
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-
Capitalisation	-	-
II. Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-	-

(*) L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2024

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes						

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

Date de paiement	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Acompte sur dividendes						
Total - Acomptes						

6 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI

6.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

6.1.1 - Immeubles et droits réels

Biens Immobiliers	Surface	Secteur d'activité	Date acquisition	Prix de revient	Valeur actuelle
Total					

6.1.2 - Parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des parts-cents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
1. Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						
Total						

6.2 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Libellé	Quantité/Nominal	Valeur actuelle	Devise de notation	% de Tactif net
Dépôts				
Néant			EUR	
Actions et valeurs assimilées				
Néant			EUR	
Obligations et valeurs assimilées				
Néant			EUR	
Titres de créances				
Néant			EUR	
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
AM EURO LIQ SHT RE	18	208 218	EUR	1,40%
BFT AUR ISR	1 734	199 150	EUR	1,34%
OSTRUM SRI CP SIGAV	1	108 553	EUR	0,73%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				
Néant			EUR	
Au passif :				
Néant			EUR	
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				
Néant			EUR	
Au passif :				
Néant			EUR	

SPPICAV - 123 PARCOURS RESIDENTIEL

BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	12 446 162,44	12 829 330,77
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	1 567,04
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	12 446 162,44	12 827 763,73
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	3 359 739,18
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	3 359 739,18
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	-	-
DEPOTS A VUE	429 344,69	11 458,72
TOTAL DE L'ACTIF	12 875 507,13	16 200 528,67

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	12 391 961,65	15 655 300,68
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	-38 021,25	-173 561,32
Résultat de l'exercice	-82 303,73	-
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	12 271 636,67	15 481 739,36
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	603 870,46	718 789,31
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	603 870,46	718 789,31
TOTAL DU PASSIF	12 875 507,13	16 200 528,67

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

0,00

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2023 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	45 985,96	26 230,60
TOTAL I	45 985,96	26 230,60
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
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		
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	45 985,96	26 230,60
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	3 226,00	849,00
TOTAL III	3 226,00	849,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	=	-2 033,80
Autres charges financières	-	-2 033,80
TOTAL IV	-	-2 033,80
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	3 226,00	-1 184,80
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-191 717,83	-187 213,88
Autres charges (VII)		
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-142 505,87	-162 168,08
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 inst. financiers non immobiliers	47 254,31	1 554,59
TOTAL VIII	47 254,31	1 554,59
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 inst. financiers non immobiliers	12 947,83	-12 947,83
TOTAL IX	12 947,83	-12 947,83
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	60 202,14	-11 393,24
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION	-82 303,73	-173 561,32
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de régularisation (X)		
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-82 303,73	-173 561,32

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET
en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actif net en début d'exercice	15 481 739,36	1 483 374,87
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	933 066,69	16 177 113,25
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différence de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		
- Différence d'estimation exercice N	-4 065 971,95	-2 000 081,14
- Différence d'estimation exercice N-1	-1 802 841,80	-1 802 841,80
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	5 106,30	197 239,34
- Différence d'estimation exercice N		-5 106,30
- Différence d'estimation exercice N-1	-5 106,30	-
Distribution de l'exercice précédent ¹		
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-82 303,73	-173 561,32
Comptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net ²		
- sur cessions d'actifs ²		
Autres éléments (reconstitution de capital)		
Actif net en fin d'exercice	12 271 636,67	15 481 739,36
	12 271 636,67	0,00

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.
² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION
en devise Euro

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

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

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

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-42 b) et c)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	1 567 04	-	-	-1 567 04	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-	-	-
Total	1 567 04	-	-	-1 567 04	-	-
Total frais inclus	-	-	-	-	-	-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI 123 PARCOURS	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	France
SCI RESIDENCE SENIOR LA POSTE	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Strasbourg
SCI 123 PARCOURS ETUDIANTS	Acquisition d'un immeuble à usage d'une résidence services pour des étudiants	France

3.2. *Autres actifs à caractère immobilier*

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	variation des différences de valuation	Exercice 31/12/2023
Avances en compte courant	12 827 763,73	-480 000,00	5 514 404,46	-5 416 005,75	12 446 162,44
Dépôts et cautionnements versés	-	-	-	-	-
Autres créances immobilières	-	-	-	-	-
Total	12 827 763,73	-480 000,00	5 514 404,46	-5 416 005,75	12 446 162,44

12 446 162,44

3.3.

(autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellés	Quantité	Monnaie	Evolution	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier				
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
Néant				
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
Néant				
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Dépôts				
...				
Actions et valeurs assimilées				
Néant				
Obligations et valeurs assimilées				
Néant				
Titres de créances				
Néant				
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
AM EURO LIQ SHTT		EUR		
BFT AUR IBR		EUR		
OSTRUM SRI CP SICAV		EUR		
Opérations temporales de titres				
A l'actif :				
Néant				
Au passif :				
Néant				
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				
Néant				
Au passif :				
Néant				
Total de l'inventaire des autres actifs				
Résultat de l'actif net				12 446 162,44

3.4. *Décomposition des créances*

Néant.

3.5. *Capitaux propres*

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions déduits à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	28 988 85575	797 193,54	135 673,15
Rachats réalisés			
Montants nets	28 988 85575	797 193,54	135 673,15
Hors Frais et commissions.			
Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit	29 026 877,00	29 033 488,76	-6 581,76
Capital souscrit non appelé	-12 001 385,98	-12 798 579,52	797 193,54
Capital souscrit appelé	17 025 491,02	16 234 879,24	790 611,78

Pourcentage de libération du capital souscrit : 55,85%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	12 391 961,65	16 655 300,68
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-38021,26	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-82 303,73	-173 561,32
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	12 271 636,67	15 481 739,36

3.6. *Dettes*

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêt des avances en comptes courants	-	-
Total des comptes courants actionnaires	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	65 305,54	52 257,41
Localitaires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	536 564,92	666 531,90
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	603 870,46	718 789,31

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

Caractéristiques des contrats	Nominal ¹	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :				
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :				
Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Plus / Moins
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :				
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :				

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.
² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7. **Détail des provisions**

Néant.

3.8. **Produits et charges de l'activité Immobilière**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers			
Autres produits à caractère immobilier	...	45 985	
Total		45 985 €	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières			
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	...		
Honoraires	...		
Avocat	...		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...		
Total			

3.9. **Produits et charges sur opérations financières**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	3 226,00
Total	3 226,00
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres Charges financières	=
Total	=

3.10. **Autres produits et autres charges**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Néant	
Total	
Autres charges	
Néant	
Total	

3.11. **Frais de gestion**

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 2,66% TTC par an)

- 1- La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.
La commission de gestion s'élève à 86 502,29 € soit 0,63%
- 2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent notamment l'essentiel :
 - a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc. ...) :
Ces frais s'élèvent à 101 417,54 € TTC soit 0,74%
 - b- Les honoraires de conseils divers apportés à la SPPICAV et à la société d'investissement :
Ces frais s'élèvent à 3 720 € TTC soit 0,03%

Actif net moyen : 13 764 057,27 €

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			2017/2017	2017/2018
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 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	-	12 947,83	12 947,83	-
Total	-	12 947,83	12 947,83	-

.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère Immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	-
...	-
Engagements donnés	-
...	-
Engagements réciproques	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	-
...	-
Engagements de gré à gré	-
...	-
Autres engagements	-

14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice	Exercice
	2023	2022
Résultat net	-82 303,73	173 561,32
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-82 303,73	173 561,32
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)*	-82 303,73	173 561,32
Distribution	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Intégration au Capital	-	173 561,32
Total des sommes affectées (I)	-	173 561,32

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice (I)	Exercice antérieur	Exercice (II)	Exercice antérieur	Montants (III)	Montants (IV)
Acompte n°1	-	-	-	-	-	-
Acompte n°2	-	-	-	-	-	-
Acompte n°3	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021		
Actif net		12 271 636,67	15 481 739,36	1 483 374,87		
Part A	EUR					
Nombre Parts en circulation		28 988,65575	28 988,85575	23 255,91		
Part A	EUR					
Valeur liquidative		423,32	534,05	63,78		
Part A	EUR					
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR					
Capitalisation unitaire						
Part A	EUR					

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

1.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détenion
SCI 123 PARCOURS					
SCI RESIDENCE SENIOR LA FOITE					
SCI 123 PARCOURS ETUDIANTS					
Total	-	-	-	-	-