

GEIH France

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

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 14 MAI 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 14 mai,

LA SOUSSIGNEE,

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

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

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

ET CONNAISSANCE PRISE DES DOCUMENTS SUIVANTS :

- les statuts de la Société,
- le projet de texte des décisions de l'Associé Unique,
- le rapport de gestion du Président,
- le rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes,
- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024,

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

1. Lecture du rapport de gestion établi par le Président et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
3. Quitus à la Société de Gestion,
4. Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024,
5. Prorogation de la durée de la Société,
6. Modification corrélative de l'article 5 des statuts,
7. Pouvoirs pour formalités.

GEIH France

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

A PRIS LES DECISIONS CI-APRES :

PREMIERE DECISION :

Après avoir entendu le rapport de gestion du Président, et le rapport du Commissaire aux Comptes, l’Associé Unique approuve les comptes de l’exercice écoulé tels qu’ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat net de 1 568 024,10 €, ainsi que la gestion de la société telle qu’elle ressort de l’examen desdits comptes et desdits rapports.

DEUXIEME DECISION :

L’Associé Unique approuve la proposition du Président, et décide d’affecter le bénéfice de l’exercice, d’un montant 1 568 024,10 €, de la manière suivante :

31/12/2024	Total	Par part
Nombre d'actions	2 729 736,52	
Résultat net comptable	1 568 024,10	
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	0,00	
Compte de régularisation sur les acomptes de l'exercice	0,00	
Résultat net de l'exercice	1 568 024,10	0,57
Report à nouveau à l'ouverture résultat courant	0,00	
Report à nouveau à l'ouverture résultats antérieurs	0,00	
Compte de régularisation sur le report à nouveau	0,00	
Report à nouveau	0,00	0,00
Sommes distribuables avant abattement	1 568 024,10	0,57
Compte de régularisation sur les acomptes de l'exercice	0,00	
Abattement notionnel	0,00	
Sommes distribuables	1 568 024,10	0,57
Acomptes versés au cours de l'exercice 2024	0,00	0,00
Solde distribuable	1 568 024,10	0,57
Solde 2024 proposé (à verser après l'AG)	1 568 024,10	0,57
Dividende total 2024	1 568 024,10	0,57
Somme affectée au report à nouveau sur résultat courant	0,00	0,00
Somme affectée au compte de capital (abattement notionnel)	0,00	
Taux de distribution global 2024	100,00%	
Acompte sur dividende 2024 versé en 2024 (unitaire)	0,00	
Solde de dividendes 2024 proposé en 2025 (unitaire)	0,57	
Total des dividendes 2024 versés (unitaire)	0,57	
Report à nouveau (unitaire)	0,00	

GEIH France

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

Le dividende à répartir au titre de l'exercice est ainsi fixé à 1 568 024,10 € soit 0,57 € par action.

Le règlement du dividende, soit 1 568 024,10 € (0,57 € par action) sera mis en paiement d'ici au 31 mai 2025, au crédit du compte courant de l'associé ouvert dans les livres de la SPPICAV.

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

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

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

QUATRIEME DECISION :

L'Associé Unique, afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment l'article L 214-34 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« Article 2 - Objet

La Société a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement à travers des participations dans des sociétés ayant le même objet social, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement et accessoirement la gestion d'instruments financiers, et notamment d'instruments financiers à terme, et de dépôts, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV. A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. Les actifs immobiliers ne peuvent pas être exclusivement acquis en vue de la revente.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 2 des statuts demeurent inchangées.

GEIH France

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

CINQUIEME DECISION :

L'Associé Unique décide de proroger de dix (10) années supplémentaires la durée de vie de la Société, jusqu'à lors fixée à dix (10) ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'Associé Unique prend acte que ces modifications sont subordonnées à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers et deviendront définitives le jour de la constatation de la prise d'effet dudit agrément.

SIXIEME DECISION :

En conséquence de l'adoption de la précédente décision, l'Associé Unique décide de modifier l'article 5 des statuts comme suit :

« Article 5 - Durée

~~La durée de la SPPICAV est fixée à dix (10) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dans les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.~~

La durée de la SPPICAV initialement fixée à dix (10) ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés a été prorogée de dix (10) ans par décisions de l'Associé Unique en date du 14 Mai 2025. En conséquence, la durée de la SPPICAV expirera le 6 décembre 2036, sauf dans les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts. »

SEPTIEME DECISION :

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

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

Christophe Proffit

Samah Mohamed

**GENERALI EUROPE INCOME HOLDING
SA,**

représentée par
Christophe Proffit Samah Mohamed

GEIH FRANCE



RAPPORT COMPTABLE ANNUEL AU 31/12/2024

Copie certifiée conforme à l'original
Alain VERNHET
Représentant permanent de la Société de
gestion AEW

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

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	186 924 469,29
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Contrats de crédit-bail	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2è alinéa	81 755 134,40
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3è alinéa	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4è alinéa	
OPCI et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5è alinéa	
Avances preneurs sur crédit-bail	
Autres actifs à caractère immobilier (1)	105 169 334,89
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Dépôts	
Actions et valeurs assimilées	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances	
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
Autres actifs	795 788,30
Créances locataires	
Autres créances	
Dépôts à vue	795 788,30
Total de l'actif	187 720 257,59

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2024
Capitaux propres (=actif net)	141 501 587,50
Capital	139 933 563,40
Report des plus-values nettes réalisées ⁽²⁾	
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	1 568 024,10
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	
Provisions pour risques et charges	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Dettes sur rentes viagères	
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	
Provision sur filiales et participations	
Autres passifs liés sur actifs à caractère immobilier	
Instruments financiers	
Opérations de cessions sur instruments financiers	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
Dettes	46 218 670,09
Emprunts envers les établissements de crédit	
Autres emprunts et dettes financières	46 142 600,00
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	
Autres dettes d'exploitation	76 070,09
Total de l'actif	187 720 257,59

(2) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS

	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 311 489,59
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	245 275,01
Total I	2 556 764,60
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	841 800,00
Total II	841 800,00
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	1 714 964,60
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	84 749,46
Autres produits financiers	
Total III	84 749,46
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	
Total IV	0,00
Résultat sur opérations financières (III - IV)	84 749,46
Autres produits (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	231 689,96
Autres charges (VII)	
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 568 024,10
Régularisations sur résultat net (VIII)	
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	1 568 024,10
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	0,00
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	0,00
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	0,00
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	0,00
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	1 568 024,10

■ Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

	2024	2023	2022	2021	2020
Actif Net	141 501 587,50	152 048 815,82	207 667 307,16	212 467 497,79	176 823 901,82
Nombre de parts	2 729 736,52	2 729 736,52	2 729 736,52	2 729 736,52	2 154 808,39
Valeur liquidative	51,84	55,70	76,08	77,83	82,06
Distribution unitaire sur résultat (1)		1,11	2,24	0,91	1,78
Distribution unitaire sur plus et moins-values nette (1)					
Capitalisation unitaire					

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + soldes versés N+1), sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2024

■ ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

La SPPICAV adopte une stratégie d'investissement axée sur la constitution d'un portefeuille immobilier diversifié en France, visant à générer des revenus locatifs tout en cherchant une appréciation à long terme des actifs.

I- RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels 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 1^{er} 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.

Changement de règles et méthodes comptables :

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 avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} 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 1^{er} 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 :
 - 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)
 - 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.

- Evolution 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.
- Evolution 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.

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

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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

Les entrées d'actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1^{er} janvier 2024.

A compter du 1^{er} janvier 2024, les frais d'acquisition des actifs sont ainsi comptabilisés dans un compte de capital, et seront retraités en imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés.

Les entrées d'instruments financiers, en ce inclus les actions SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1^{er} janvier 2024.

A compter du 1^{er} janvier 2024, les frais d'acquisition de ces instruments financiers sont ainsi comptabilisés directement dans un sous-compte des comptes de moins-values réalisées sur cession d'instruments financiers.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1 - Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1 Actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

La Société de gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c) Immeubles en cours de construction

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

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

1-2 Actifs Financiers

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

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

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la Société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en

considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Endettement

Selon les modalités arrêtés par la société de gestion, la SPPICAV valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

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

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

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

4 - Les commissions

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

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

4-2 Les commissions de souscription acquises à la SPPICAV

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

5 - Dépréciations sur créances

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

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

Sur l'exercice 2024, les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

6 - Provisions pour risques

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

A fin 2024, aucune provision pour risque n'a été comptabilisée.

II – EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

1 - Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan

	31/12/2024
Capital (1)	139 933 563,40
Report des plus-values nettes réalisées	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	
Résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	1 568 024,10
Sur les plus et moins-values réalisées	
Acomptes versés au cours de l'exercice	
Sur le résultat net	
Sur les plus et moins-values réalisées	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
Sur le résultat net	
Sur les plus et moins-values réalisées	
Total des sommes distribuables (2)	1 568 024
Total des capitaux propres (1+2)	141 501 587,50

2 - Evolution du nombre de parts ou actions de l'OPCI sur l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montans bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions ⁽¹⁾
- Souscriptions enregistrées - Rachats réalisés			
Montants nets			

(1) Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

3 - Evolution de l'actif net (=capitaux propres) au cours de l'exercice

		31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	+	152 048 815,82
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises 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	+ /-	-9 080 352,09
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		-87 246 921,91
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		-78 166 569,82
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		0,00
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		0,00
Distribution de l'exercice précédent	-	3 034 900,33
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	1 568 024,10
Résultat net avant comptes de régularisation		
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations		
sur résultat net	-	
sur cessions d'actifs	-	
Autres éléments	+/-	
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	=	141 501 587,50

III- INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D'UN OPCI

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

Ventilation par nature	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres					0	
Total	0		0	0	0	
Total frais exclus					0	

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2024
Bureaux, dont <i>Paris</i> <i>Ile de France</i>	

2 - Evolution de la valeur actuelle des actifs immobiliers pris en crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
▪						
Total		0,00			0,00	0,00

3 - Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

Ventilation par nature	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
▪ Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	82 385 636			-630 502	81 755 134	5 383 604
▪ Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)					0	
Total	82 385 636	0	0	-630 502	81 755 134	5 383 604
Total frais exclus					76 371 531	

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2024
Bureaux, dont	
<i>Paris – Ile de France</i>	<i>81 755 134,40</i>
Commerce, dont	
<i>Province</i>	

4 - Variation des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
▪ SCI 68 RUE PIERRE CHARRON		34 629 243,21				34 629 243,21
▪ SCI 74 RUE DE RIVOLI		65 280 007,41			-8 449 850,07	56 830 157,34
▪ SCI 92 FRANCE	31/12/2030	13 403 005,48				13 403 005,48
▪ SCI 92 FRANCE	31/12/2030	61 653,85	245 275,01			306 928,86
Total		113 373 909,95	245 275,01	0,00	-8 449 850,07	105 169 334,89

5 - Détail du résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Plus et moins-values 31/12/2024
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	0	0	0
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 caractères immobilier	0	0	0
Total actifs à caractère immobilier	0	0	0

IV – AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

1 - Principaux éléments constitutifs des postes "créances locataires" et "autres créances"

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Créances locataires	
▪ Créances locataires	
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
▪ Dépréciations des créances locataires	
Total	0

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Autres créances	
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	
▪ État et autres collectivités	
▪ Syndics – Administrateur de biens	
▪ Autres débiteurs	
▪ Charges constatées d'avance	
▪ Dépréciation des autres créances	
Total	0

2 - Tableau des dépréciations

Évolution des dépréciations	Situation au 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2024
▪ Dépréciations des créances locataires				
▪ Dépréciations des autres créances				
Total				

3 - Variation des provisions pour risques et charges ainsi que les positions de début et fin d'exercice

Détail des provision pour risques et charges	Situation Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2024
▪ Dépréciations titres 74 RIVOLI	6 858 142		6 858 142	0
Total	6 858 142		6 858 142	6 858 142

Reprise de la provision pour dépréciation des titres de 74 RIVOLI suite à un changement de méthode. La dépréciation des titres de 74 RIVOLI est maintenant comptabilisée en déduction du compte courant.

4 - Emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts et dettes financières

Détail des emprunts	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédits	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobilier	
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	46 142 600
Autres emprunts et dettes financières non immobilier	
Total	46 142 600

5 - Montants des emprunts auprès des établissements de crédit à la clôture

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				

6 - Autres dettes d'exploitation

Décomposition du poste au bilan	31/12/2024
▪ Locataires créditeurs	
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	76 070
▪ Etat et autres collectivités	
▪ Autres créditeurs	
▪ Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	76 070

7 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2024
Loyers	
Charges facturées	
Autres revenus immobiliers	
Total	0

Charges immobilières	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges d'entretien	
Coût initial des éléments d'actifs renouvelés ou remplacés	
Autres charges	
Charges locatives sur locaux vacants	
Charges locatives non récupérées	
Honoraires immobiliers	
Honoraires ADB	
Honoraires avocat	
Honoraires de commercialisation	
Impôts fonciers refacturés	
Taxes diverses	
Dotation de provision immobilière	
Total	0

Produits sur parts et actions	31/12/2024
Dividendes SAS / SCPI / SCI	2 311 490
Dividendes OPCI	
Total	2 311 490

Charges sur parts et actions	31/12/2024
Total	0

Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts des avances en compte courant	245 275
Autres revenus immobiliers	
Reprise de provisions	
Total	245 275

Charges issues des autres actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	841 800
Charges sur emprunts immobiliers	
Intérêts sur compte de dépôts	
Dotation aux provisions	
Total	841 800

8 - Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créances	
Produits sur des 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	84 749
Sous-total produits sur opérations financières	84 749
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	0
Total	84 749

9 - Autres produits et charges

Autres produits	31/12/2024
Total	0

Autres charges	31/12/2024
Total	0

10 - Frais de gestion

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement externes	31/12/2024
Frais de gestion	165 428
Frais de fonctionnement externes	
Commissions Dépositaire	18 782
Honoraires Commissaires aux comptes	25 573
Honoraires experts immobiliers	16 920
Frais audit, d'études	
Impôts et taxes	
Autres charges	
Jetons de présence	
Autres frais	4 987
Commissions de surperformance	
Total	231 690

Le taux réel de frais sur l'exercice 2024 est de 0,15% de l'actif net moyen contre 0,15% de l'actif net moyen en 2023

11 - Engagements reçus et donnés

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

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

Au terme du contrat de crédit du 14 décembre 2021 conclu entre BNP Paribas, Deka Bank et la SCI 92 France, pour des hypothèques à hauteur de 74,5M€, la SCI s'est engagée à consentir à un nantissement à 100% des soldes des comptes bancaires.

Les ratios LTV (inférieurs ou égal à 65%) et ICR (supérieur à 2,5) sont respectés au 31 décembre 2024.

12 - Tableau d'affectation des sommes distribuables

	31/12/2024
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	1 568 024
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	
Acomptes versés au titre de l'exercice après régularisation	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	1 568 024
Affectation des sommes distribuables	
Distribution ⁽¹⁾	
Report à nouveau du résultat net (1)	
Capitalisation (1)	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	0
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	0
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	0
Affectation des sommes distribuables	
Distribution ⁽¹⁾	
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes ⁽¹⁾	
Capitalisation ⁽¹⁾	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0

⁽¹⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2024

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets		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 résultats nets		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

V- Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

	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 comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
<i>Filiales ou participations contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier</i>						
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON		Bureaux Paris	21/12/2016	27 097 017,24	21 101 200,11	-5 995 817,13
SCI 74 RUE DE RIVOLI		Bureaux Paris	22/08/2017	20 001 999,00	0,00	-20 001 999,00
SCI 146 BDLV HAUSSMANN		Bureaux Paris	20/09/2017	35 193 999,00	34 629 627,18	-564 371,82
SCI 92 FRANCE		Bureaux Paris	09/12/2021	78 259 191,00	26 024 307,11	-52 234 883,89

Nominal	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
<i>Avance en compte courant</i>				
34 629 243	SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	34 629 243	EUR	24,47%
65 280 007	SCI 74 RUE DE RIVOLI	56 830 157	EUR	40,16%
0	SCI 146 BDLV HAUSSMANN	0	EUR	0,00%
13 403 005	SCI 92 FRANCE	13 403 005	EUR	9,47%
0	SCI 92 FRANCE	306 929	EUR	0,22%

1.2 ARRETE DES COMPTES

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier (1)	202 617 687,91	250 578 143,11
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (2)		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	89 243 777,96	137 091 699,20
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (3)	113 373 909,95	113 486 443,91
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue	2 528 544,44	7 554 956,55
Total de l'actif	205 146 232,35	258 133 099,66

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

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

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

■ BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (=actif net)	152 048 815,82	207 667 307,16
Capital	149 013 915,49	201 554 691,47
Report des plus valies nettes ⁽²⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	3 034 900,33	6 112 615,69
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾		
Provisions	6 858 141,54	2 165 286,80
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	46 239 274,99	48 300 505,70
Autres emprunts	46 142 600,00	48 216 850,60
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	96 674,99	83 655,10
Total de l'actif	205 146 232,35	258 133 099,66

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 707 369,75	7 015 019,27
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	244 604,85	240 869,01
Total I	3 951 974,60	7 255 888,28
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	726,51	201,02
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	839 500,00	839 500,00
Total II	840 226,51	839 701,02
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	3 111 748,09	6 416 187,26
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	188 166,96	13 947,71
Autres produits financiers		
Total III	188 166,96	13 947,71
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		5 234,61
Autres charges financières	170,40	1 783,60
Total IV	170,40	7 018,21
Résultat sur opérations financières (III - IV)	187 996,56	6 929,50
Autres produits (V)	0,02	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	264 844,34	310 501,07
Autres charges (VII)		
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 034 900,33	6 112 615,69
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	0,00	0,00
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	3 034 900,33	6 112 615,69
Comptes de Régularisation (X)		
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	3 034 900,33	6 112 615,69

I- RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1 - Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-3 Actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

1-4 Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Endettement

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

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

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières.

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

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

4 - Les commissions

4-3 Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV

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

4-4 Les commissions de souscription acquises à la SPPICAV

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

5 - Dépréciations sur créances

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

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

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

6 - Provisions pour risques et charges

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

Au cours de l'exercice, une dépréciation de 6,8m€ a été comptabilisée au titre de la perte de valeur des titres de la SCI 74 RUE DE RIVOLI.

IV- ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	+	207 667 307,16	212 467 497,79
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) (1)	+		
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	+/-	-52 540 775,98	-8 423 138,85
Différence d'estimation exercice N :		-78 166 569,82	
Différence d'estimation exercice N-1 :		-25 625 793,84	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-		
Différence d'estimation exercice N :		0,00	
Différence d'estimation exercice N-1 :		0,00	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	6 112 615,69	2 489 667,47
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	3 034 900,33	6 112 615,69
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
▪ sur résultat net ¹	-		
▪ sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments	+/-		
Actif net en fin d'exercice	=	152 048 815,82	207 667 307,16

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

V- COMPLÉMENTS D'INFORMATION

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

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais d'acquisition
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de ▪ Autres					0	
Total	0		0	0	0	
Total frais inclus					0	

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

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°	134 926 412			-52 540 776	82 385 636	
					0	
Total	134 926 412	0	0	-52 540 776	82 385 636	
Frais liés aux acquisitions de l'exercice (option frais exclus)					82 385 636	
Total frais inclus						

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

	Capital	Capitaux propres	Quote-part détention	Résultat	Prix d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2023
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	1 626,00	-7 060 921,83	99%	768 737,58	27 097 017,24	21 401 624,37
SCI 74 RUE DE RIVOLI	2 000,00	-6 341 294,55	99%	-3 533 632,26	20 001 999,00	-6 858 141,54
SCI 146 BDLV HAUSSMANN	2 000,00	34 477 468,79	99%	618 468,79	35 193 999,00	35 680 527,26
SCI 92 FRANCE	7 185 000,00	65 962 292,97	50%	-72 601 898,01	78 259 191,00	32 161 626,33

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Bureaux, dont <i>Paris - Ile de France</i>	82 385 636,42	134 926 412,40
Commerce, dont <i>Province</i>		

3 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
-						
Total		0,00			0,00	0,00

4 - Autres actifs à caractère immobilier

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier				
-	AVANCES EN COMPTES COURANT	113 373 910	EUR	74,56%
-	INTERETS COURUS AVANCES EN COMPTES COURANT		EUR	0,00%

5 - Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
-	SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	34 629 243	EUR	22,78%
-	SCI 74 RUE DE RIVOLI	65 280 007	EUR	42,93%
-	SCI 146 BDLV HAUSSMANN	0	EUR	0,00%
-	SCI 92 FRANCE	13 403 005	EUR	8,81%
-	SCI 92 FRANCE	61 654	EUR	0,04%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan			31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires				
▪ Créances locataires				
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)				
▪ Dépréciations des créances locataires				
Total			0	0

Évolution des dépréciations	Situation au 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2023
▪ Dépréciations des créances locataires				
Total				

Décomposition des postes du bilan			31/12/2023	31/12/2022
Autres créances				
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir				
▪ État et autres collectivités				
▪ Syndics – Administrateur de biens				
▪ Autres débiteurs				
▪ Charges constatées d'avance				
▪ Charges récupérables à refacturer				
Total			0	0

7 - Capitaux propres

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

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	149 013 915	201 554 691
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	3 034 900	6 112 616
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice	0	0
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	152 048 816	207 667 307

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Actif Net	152 048 815,82	207 667 307,16	212 467 497,79	176 823 901,82	180 329 209,24
Nombre de parts	2 729 736,52	2 729 736,52	2 729 736,52	2 154 808,39	2 154 808,39
Valeur liquidative	55,70	76,08	77,83	82,06	83,68
Distribution unitaire sur résultat (1)		2,24	0,91	1,78	3,66
Distribution unitaire sur plus et moins-values nette (1)					
Capitalisation unitaire					

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

9 - Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
- Emprunts - Concours bancaires courants	46 142 600	48 216 851
Total des dettes envers les établissements de crédit	46 142 600	48 216 851
Total des dettes dépôts de garanties reçus		
- Locataires créditeurs - Fournisseurs et comptes rattachés - Etat et autres collectivités - Autres créditeurs - Charges refacturées	96 577	83 557
Total des autres dettes d'exploitation	96 675	83 655

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 "	142 600		46 000 000	46 142 600
Emprunts à taux variable				
- Emprunts amortissables - Emprunts " in fine "				
Total	142 600		46 000 000	46 142 600

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
▪ Emprunts immobiliers	46 142 600	48 216 851
▪ Autres emprunts		

10 - Détail des provisions pour risques et charges

Provisions	Situation Exercices 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2023
▪ Dépréciations titres 74 RIVOLI	2 165 287	6 858 142	2 165 287	6 858 142

11 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers		
Charges facturées		
Reprise de provisions immobilières		
Autres revenus immobiliers		
Autres produits		
Total	0	0

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SAS / SCPI / SCI	3 707 370	7 015 019
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPC		
Total	3 707 370	7 015 019

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Charges locatives non récupérées		
Dotation dépréciation créances locatives		
Honoraires divers		
Honoraires ADB		
Honoraires d'avocat	727	201
Primes d'assurance non récupérées		
Impôts fonciers non récupérés		
Charges locatives sur locaux vacants		
Autres charges immobilières		
Total	727	201

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des avances en compte courant	244 605	240 869
Autres revenus immobiliers		
Reprise de provisions		
Total	244 605	240 869

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers	839 500	839 500
Intérêts sur compte de dépôts		
Dotation aux provisions		
Total	839 500	839 500

12 - Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	188 167	13 948
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilés		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total	188 167	13 948

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur dépôts	0	5 235
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Total	0	5 235

Autres produits	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels de gestion		
Total	0	0

Autres charges	31/12/2023	31/12/2022
Autres charges financières	170	1 784
Total	170	1 784

13 - Frais de gestion

a) Les frais de fonctionnement

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement	31/12/2023	31/12/2022
Commission Société de gestion	198 645	230 189
Commissions Dépositaire	26 260	36 450
Honoraires Commissaires aux comptes	22 547	21 338
Honoraires Evalueurs immobiliers	15 000	15 480
Redevance AMF		
Honoraires divers	2 342	3 403
Frais publicité et annonce	50	3 640
Impôts et taxes		
Frais d'acte et d'avocat		
Autres frais		0
Total	264 844	310 501

Le taux réel de frais sur l'exercice 2023 est de 0,15% de l'actif net moyen contre 0,15% de l'actif net moyen en 2022.

b) Les frais de gestion variables

Néant.

14 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2023	Résultat de cession 31/12/2022
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3° ▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4° ▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents ▪ Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Total	0	0	0	0

15 - Engagements reçus et donnés

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

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

16 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	3 034 900	6 112 616
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	0	0
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	3 034 900	6 112 616
Report des résultats nets	0	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0	0
Total des sommes à affecter (I + II)	3 034 900	6 112 616
Distribution ⁽²⁾		6 112 616
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ^{(1) (2)}		
Incorporation au capital ⁽²⁾		
Total des sommes affectées	0	6 112 616

¹ Au sens de l'article L 214-69

² Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2023

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montant sur résultats nets de l'exercice		Montant sur cessions d'actifs ¹		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
					0	
Total acomptes						

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022						
Date de paiement	Montant sur résultats nets de l'exercice		Montant sur cessions d'actifs ¹		Distributions réalisées	
	Exercice N	Reports antérieurs	Exercice N	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	21 401 624,37	1 626,00	768 737,58	-7 060 921,83	99%
SCI 74 RUE DE RIVOLI	-6 858 141,54	2 000,00	-3 533 632,26	-6 341 294,55	99%
SCI 146 BDLV HAUSSMANN	35 680 527,26	2 000,00	618 468,79	34 477 468,79	99%
SCI 92 FRANCE	32 161 626,33	7 185 000,00	-72 601 898,01	65 962 292,97	50%



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Copie certifiée conforme à l'original
Alain VERNHET
Représentant permanent de la Société de
gestion AEW

GEIH FRANCE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
GEIH FRANCE
43 avenue Pierre Mendès-France - 75013 PARIS

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

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



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

GEIH FRANCE

43 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'associé unique GEIH FRANCE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GEIH FRANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux 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 nous portons à votre connaissance les appréciations



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

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note 1 - 1 des règles et méthodes comptables relative à l'évaluation des actifs immobiliers mentionne l'intervention de l'expert externe en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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



Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense,
KPMG SA

Pascal LAGAND
Associé

GEIH FRANCE



RAPPORT COMPTABLE ANNUEL AU 31/12/2024

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

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	186 924 469,29
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Contrats de crédit-bail	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2è alinéa	81 755 134,40
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3è alinéa	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4è alinéa	
OPCI et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5è alinéa	
Avances preneurs sur crédit-bail	
Autres actifs à caractère immobilier (1)	105 169 334,89
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Dépôts	
Actions et valeurs assimilées	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances	
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
Autres actifs	795 788,30
Créances locataires	
Autres créances	
Dépôts à vue	795 788,30
Total de l'actif	187 720 257,59

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

■ BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2024
Capitaux propres (=actif net)	141 501 587,50
Capital	139 933 563,40
Report des plus-values nettes réalisées ⁽²⁾	
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	1 568 024,10
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	
Provisions pour risques et charges	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Dettes sur rentes viagères	
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	
Provision sur filiales et participations	
Autres passifs liés sur actifs à caractère immobilier	
Instruments financiers	
Opérations de cessions sur instruments financiers	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
Dettes	46 218 670,09
Emprunts envers les établissements de crédit	
Autres emprunts et dettes financières	46 142 600,00
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	
Autres dettes d'exploitation	76 070,09
Total de l'actif	187 720 257,59

(2) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS

	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 311 489,59
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	245 275,01
Total I	2 556 764,60
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	841 800,00
Total II	841 800,00
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	1 714 964,60
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	84 749,46
Autres produits financiers	
Total III	84 749,46
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	
Total IV	0,00
Résultat sur opérations financières (III - IV)	84 749,46
Autres produits (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	231 689,96
Autres charges (VII)	
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 568 024,10
Régularisations sur résultat net (VIII)	
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	1 568 024,10
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	0,00
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	0,00
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	0,00
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	0,00
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	1 568 024,10

■ Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

	2024	2023	2022	2021	2020
Actif Net	141 501 587,50	152 048 815,82	207 667 307,16	212 467 497,79	176 823 901,82
Nombre de parts	2 729 736,52	2 729 736,52	2 729 736,52	2 729 736,52	2 154 808,39
Valeur liquidative	51,84	55,70	76,08	77,83	82,06
Distribution unitaire sur résultat (1)		1,11	2,24	0,91	1,78
Distribution unitaire sur plus et moins-values nette (1)					
Capitalisation unitaire					

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + soldes versés N+1), sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2024

■ ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

La SPPICAV adopte une stratégie d'investissement axée sur la constitution d'un portefeuille immobilier diversifié en France, visant à générer des revenus locatifs tout en cherchant une appréciation à long terme des actifs.

I- RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels 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 1^{er} 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.

Changement de règles et méthodes comptables :

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 avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} 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 1^{er} 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 :
 - 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)
 - 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.

- Evolution 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.
- Evolution 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.

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

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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

Les entrées d'actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1^{er} janvier 2024.

A compter du 1^{er} janvier 2024, les frais d'acquisition des actifs sont ainsi comptabilisés dans un compte de capital, et seront retraités en imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés.

Les entrées d'instruments financiers, en ce inclus les actions SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1^{er} janvier 2024.

A compter du 1^{er} janvier 2024, les frais d'acquisition de ces instruments financiers sont ainsi comptabilisés directement dans un sous-compte des comptes de moins-values réalisées sur cession d'instruments financiers.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1 - Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1 Actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

La Société de gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c) Immeubles en cours de construction

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

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

1-2 Actifs Financiers

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

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

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la Société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en

considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Endettement

Selon les modalités arrêtés par la société de gestion, la SPPICAV valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

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

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

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

4 - Les commissions

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

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

4-2 Les commissions de souscription acquises à la SPPICAV

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

5 - Dépréciations sur créances

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

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

Sur l'exercice 2024, les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

6 - Provisions pour risques

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

A fin 2024, aucune provision pour risque n'a été comptabilisée.

II – EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

1 - Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan

	31/12/2024
Capital (1)	139 933 563,40
Report des plus-values nettes réalisées	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	
Résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	1 568 024,10
Sur les plus et moins-values réalisées	
Acomptes versés au cours de l'exercice	
Sur le résultat net	
Sur les plus et moins-values réalisées	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
Sur le résultat net	
Sur les plus et moins-values réalisées	
Total des sommes distribuables (2)	1 568 024
Total des capitaux propres (1+2)	141 501 587,50

2 - Evolution du nombre de parts ou actions de l'OPCI sur l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions ⁽¹⁾
- Souscriptions enregistrées - Rachats réalisés			
Montants nets			

(1) Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

3 - Evolution de l'actif net (=capitaux propres) au cours de l'exercice

		31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	+	152 048 815,82
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises 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	+ /-	-9 080 352,09
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		-87 246 921,91
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		-78 166 569,82
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		0,00
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		0,00
Distribution de l'exercice précédent	-	3 034 900,33
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	1 568 024,10
Résultat net avant comptes de régularisation		
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations		
sur résultat net	-	
sur cessions d'actifs	-	
Autres éléments	+/-	
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	=	141 501 587,50

III- INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D'UN OPCI

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

Ventilation par nature	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres					0	
Total	0		0	0	0	
Total frais exclus					0	

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2024
Bureaux, dont <i>Paris</i> <i>Ile de France</i>	

2 - Evolution de la valeur actuelle des actifs immobiliers pris en crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
▪						
Total		0,00			0,00	0,00

3 - Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

Ventilation par nature	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
▪ Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	82 385 636			-630 502	81 755 134	5 383 604
▪ Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)					0	
Total	82 385 636	0	0	-630 502	81 755 134	5 383 604
Total frais exclus					76 371 531	

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2024
Bureaux, dont	
<i>Paris – Ile de France</i>	<i>81 755 134,40</i>
Commerce, dont	
<i>Province</i>	

4 - Variation des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
▪ SCI 68 RUE PIERRE CHARRON		34 629 243,21				34 629 243,21
▪ SCI 74 RUE DE RIVOLI		65 280 007,41			-8 449 850,07	56 830 157,34
▪ SCI 92 FRANCE	31/12/2030	13 403 005,48				13 403 005,48
▪ SCI 92 FRANCE	31/12/2030	61 653,85	245 275,01			306 928,86
Total		113 373 909,95	245 275,01	0,00	-8 449 850,07	105 169 334,89

5 - Détail du résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Plus et moins-values 31/12/2024
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	0	0	0
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 caractères immobilier	0	0	0
Total actifs à caractère immobilier	0	0	0

IV – AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

1 - Principaux éléments constitutifs des postes "créances locataires" et "autres créances"

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Créances locataires	
▪ Créances locataires	
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
▪ Dépréciations des créances locataires	
Total	0

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Autres créances	
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	
▪ État et autres collectivités	
▪ Syndics – Administrateur de biens	
▪ Autres débiteurs	
▪ Charges constatées d'avance	
▪ Dépréciation des autres créances	
Total	0

2 - Tableau des dépréciations

Évolution des dépréciations	Situation au 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2024
▪ Dépréciations des créances locataires				
▪ Dépréciations des autres créances				
Total				

3 - Variation des provisions pour risques et charges ainsi que les positions de début et fin d'exercice

Détail des provision pour risques et charges	Situation Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2024
▪ Dépréciations titres 74 RIVOLI	6 858 142		6 858 142	0
Total	6 858 142		6 858 142	6 858 142

Reprise de la provision pour dépréciation des titres de 74 RIVOLI suite à un changement de méthode. La dépréciation des titres de 74 RIVOLI est maintenant comptabilisée en déduction du compte courant.

4 - Emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts et dettes financières

Détail des emprunts	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédits	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobilier	
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	46 142 600
Autres emprunts et dettes financières non immobilier	
Total	46 142 600

5 - Montants des emprunts auprès des établissements de crédit à la clôture

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				

6 - Autres dettes d'exploitation

Décomposition du poste au bilan	31/12/2024
▪ Locataires créditeurs	
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	76 070
▪ Etat et autres collectivités	
▪ Autres créditeurs	
▪ Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	76 070

7 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2024
Loyers	
Charges facturées	
Autres revenus immobiliers	
Total	0

Charges immobilières	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges d'entretien	
Coût initial des éléments d'actifs renouvelés ou remplacés	
Autres charges	
Charges locatives sur locaux vacants	
Charges locatives non récupérées	
Honoraires immobiliers	
Honoraires ADB	
Honoraires avocat	
Honoraires de commercialisation	
Impôts fonciers refacturés	
Taxes diverses	
Dotation de provision immobilière	
Total	0

Produits sur parts et actions	31/12/2024
Dividendes SAS / SCPI / SCI	2 311 490
Dividendes OPCI	
Total	2 311 490

Charges sur parts et actions	31/12/2024
Total	0

Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts des avances en compte courant	245 275
Autres revenus immobiliers	
Reprise de provisions	
Total	245 275

Charges issues des autres actifs à caractère immobilier	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	841 800
Charges sur emprunts immobiliers	
Intérêts sur compte de dépôts	
Dotation aux provisions	
Total	841 800

8 - Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créances	
Produits sur des 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	84 749
Sous-total produits sur opérations financières	84 749
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	0
Total	84 749

9 - Autres produits et charges

Autres produits	31/12/2024
Total	0

Autres charges	31/12/2024
Total	0

10 - Frais de gestion

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement externes	31/12/2024
Frais de gestion	165 428
Frais de fonctionnement externes	
Commissions Dépositaire	18 782
Honoraires Commissaires aux comptes	25 573
Honoraires experts immobiliers	16 920
Frais audit, d'études	
Impôts et taxes	
Autres charges	
Jetons de présence	
Autres frais	4 987
Commissions de surperformance	
Total	231 690

Le taux réel de frais sur l'exercice 2024 est de 0,15% de l'actif net moyen contre 0,15% de l'actif net moyen en 2023

11 - Engagements reçus et donnés

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

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

Au terme du contrat de crédit du 14 décembre 2021 conclu entre BNP Paribas, Deka Bank et la SCI 92 France, pour des hypothèques à hauteur de 74,5M€, la SCI s'est engagée à consentir à un nantissement à 100% des soldes des comptes bancaires.

Les ratios LTV (inférieurs ou égal à 65%) et ICR (supérieur à 2,5) sont respectés au 31 décembre 2024.

12 - Tableau d'affectation des sommes distribuables

	31/12/2024
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	1 568 024
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	
Acomptes versés au titre de l'exercice après régularisation	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	1 568 024
Affectation des sommes distribuables	
Distribution ⁽¹⁾	
Report à nouveau du résultat net (1)	
Capitalisation (1)	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	0
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	0
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	0
Affectation des sommes distribuables	
Distribution ⁽¹⁾	
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes ⁽¹⁾	
Capitalisation ⁽¹⁾	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0

⁽¹⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2024

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets		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 résultats nets		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

V- Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

	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 comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
<i>Filiales ou participations contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier</i>						
	SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	Bureaux Paris	21/12/2016	27 097 017,24	21 101 200,11	-5 995 817,13
	SCI 74 RUE DE RIVOLI	Bureaux Paris	22/08/2017	20 001 999,00	0,00	-20 001 999,00
	SCI 146 BDLV HAUSSMANN	Bureaux Paris	20/09/2017	35 193 999,00	34 629 627,18	-564 371,82
	SCI 92 FRANCE	Bureaux Paris	09/12/2021	78 259 191,00	26 024 307,11	-52 234 883,89

Nominal	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
<i>Avance en compte courant</i>				
34 629 243	SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	34 629 243	EUR	24,47%
65 280 007	SCI 74 RUE DE RIVOLI	56 830 157	EUR	40,16%
0	SCI 146 BDLV HAUSSMANN	0	EUR	0,00%
13 403 005	SCI 92 FRANCE	13 403 005	EUR	9,47%
0	SCI 92 FRANCE	306 929	EUR	0,22%

1.2 ARRETE DES COMPTES

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier (1)	202 617 687,91	250 578 143,11
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (2)		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	89 243 777,96	137 091 699,20
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (3)	113 373 909,95	113 486 443,91
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue	2 528 544,44	7 554 956,55
Total de l'actif	205 146 232,35	258 133 099,66

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

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

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

■ BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (=actif net)	152 048 815,82	207 667 307,16
Capital	149 013 915,49	201 554 691,47
Report des plus values nettes ⁽²⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	3 034 900,33	6 112 615,69
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾		
Provisions	6 858 141,54	2 165 286,80
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	46 239 274,99	48 300 505,70
Autres emprunts	46 142 600,00	48 216 850,60
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	96 674,99	83 655,10
Total de l'actif	205 146 232,35	258 133 099,66

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 707 369,75	7 015 019,27
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	244 604,85	240 869,01
Total I	3 951 974,60	7 255 888,28
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	726,51	201,02
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	839 500,00	839 500,00
Total II	840 226,51	839 701,02
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	3 111 748,09	6 416 187,26
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	188 166,96	13 947,71
Autres produits financiers		
Total III	188 166,96	13 947,71
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		5 234,61
Autres charges financières	170,40	1 783,60
Total IV	170,40	7 018,21
Résultat sur opérations financières (III - IV)	187 996,56	6 929,50
Autres produits (V)	0,02	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	264 844,34	310 501,07
Autres charges (VII)		
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 034 900,33	6 112 615,69
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	0,00	0,00
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	3 034 900,33	6 112 615,69
Comptes de Régularisation (X)		
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	3 034 900,33	6 112 615,69

I- RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1 - Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-3 Actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

1-4 Actifs Financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Endettement

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

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

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières.

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

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

4 - Les commissions

4-3 Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV

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

4-4 Les commissions de souscription acquises à la SPPICAV

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

5 - Dépréciations sur créances

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

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

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

6 - Provisions pour risques et charges

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

Au cours de l'exercice, une dépréciation de 6,8m€ a été comptabilisée au titre de la perte de valeur des titres de la SCI 74 RUE DE RIVOLI.

IV- ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	+	207 667 307,16	212 467 497,79
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) (1)	+		
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	+/-	-52 540 775,98	-8 423 138,85
Différence d'estimation exercice N :		-78 166 569,82	
Différence d'estimation exercice N-1 :		-25 625 793,84	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-		
Différence d'estimation exercice N :		0,00	
Différence d'estimation exercice N-1 :		0,00	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	6 112 615,69	2 489 667,47
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	3 034 900,33	6 112 615,69
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
▪ sur résultat net ¹	-		
▪ sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments	+/-		
Actif net en fin d'exercice	=	152 048 815,82	207 667 307,16

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

V- COMPLÉMENTS D'INFORMATION

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

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais d'acquisition
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de ▪ Autres					0	
Total	0		0	0	0	
Total frais inclus					0	

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

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°	134 926 412			-52 540 776	82 385 636	0
Total	134 926 412	0	0	-52 540 776	82 385 636	
Frais liés aux acquisitions de l'exercice (option frais exclus)					82 385 636	
Total frais inclus						

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

	Capital	Capitaux propres	Quote-part détention	Résultat	Prix d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2023
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	1 626,00	-7 060 921,83	99%	768 737,58	27 097 017,24	21 401 624,37
SCI 74 RUE DE RIVOLI	2 000,00	-6 341 294,55	99%	-3 533 632,26	20 001 999,00	-6 858 141,54
SCI 146 BDLV HAUSSMANN	2 000,00	34 477 468,79	99%	618 468,79	35 193 999,00	35 680 527,26
SCI 92 FRANCE	7 185 000,00	65 962 292,97	50%	-72 601 898,01	78 259 191,00	32 161 626,33

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Bureaux, dont <i>Paris - Ile de France</i>	82 385 636,42	134 926 412,40
Commerce, dont <i>Province</i>		

3 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
-						
Total		0,00			0,00	0,00

4 - Autres actifs à caractère immobilier

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier				
-	AVANCES EN COMPTES COURANT	113 373 910	EUR	74,56%
-	INTERETS COURUS AVANCES EN COMPTES COURANT		EUR	0,00%

5 - Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
-	SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	34 629 243	EUR	22,78%
-	SCI 74 RUE DE RIVOLI	65 280 007	EUR	42,93%
-	SCI 146 BDLV HAUSSMANN	0	EUR	0,00%
-	SCI 92 FRANCE	13 403 005	EUR	8,81%
-	SCI 92 FRANCE	61 654	EUR	0,04%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan			31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires				
▪ Créances locataires				
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)				
▪ Dépréciations des créances locataires				
Total			0	0

Évolution des dépréciations	Situation au 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2023
▪ Dépréciations des créances locataires				
Total				

Décomposition des postes du bilan			31/12/2023	31/12/2022
Autres créances				
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir				
▪ État et autres collectivités				
▪ Syndics – Administrateur de biens				
▪ Autres débiteurs				
▪ Charges constatées d'avance				
▪ Charges récupérables à refacturer				
Total			0	0

7 - Capitaux propres

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

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	149 013 915	201 554 691
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	3 034 900	6 112 616
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice	0	0
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	152 048 816	207 667 307

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Actif Net	152 048 815,82	207 667 307,16	212 467 497,79	176 823 901,82	180 329 209,24
Nombre de parts	2 729 736,52	2 729 736,52	2 729 736,52	2 154 808,39	2 154 808,39
Valeur liquidative	55,70	76,08	77,83	82,06	83,68
Distribution unitaire sur résultat (1)		2,24	0,91	1,78	3,66
Distribution unitaire sur plus et moins-values nette (1)					
Capitalisation unitaire					

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

9 - Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
- Emprunts - Concours bancaires courants	46 142 600	48 216 851
Total des dettes envers les établissements de crédit	46 142 600	48 216 851
Total des dettes dépôts de garanties reçus		
- Locataires créditeurs - Fournisseurs et comptes rattachés - Etat et autres collectivités - Autres créditeurs - Charges refacturées	96 577	83 557
	98	98
Total des autres dettes d'exploitation	96 675	83 655

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 "	142 600		46 000 000	46 142 600
Emprunts à taux variable				
- Emprunts amortissables - Emprunts " in fine "				
Total	142 600		46 000 000	46 142 600

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
▪ Emprunts immobiliers	46 142 600	48 216 851
▪ Autres emprunts		

10 - Détail des provisions pour risques et charges

Provisions	Situation Exercices 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2023
▪ Dépréciations titres 74 RIVOLI	2 165 287	6 858 142	2 165 287	6 858 142

11 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers		
Charges facturées		
Reprise de provisions immobilières		
Autres revenus immobiliers		
Autres produits		
Total	0	0

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SAS / SCPI / SCI	3 707 370	7 015 019
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPC		
Total	3 707 370	7 015 019

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Charges locatives non récupérées		
Dotations dépréciation créances locatives		
Honoraires divers		
Honoraires ADB		
Honoraires d'avocat	727	201
Primes d'assurance non récupérées		
Impôts fonciers non récupérés		
Charges locatives sur locaux vacants		
Autres charges immobilières		
Total	727	201

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des avances en compte courant	244 605	240 869
Autres revenus immobiliers		
Reprise de provisions		
Total	244 605	240 869

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers	839 500	839 500
Intérêts sur compte de dépôts		
Dotations aux provisions		
Total	839 500	839 500

12 - Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	188 167	13 948
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilés		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total	188 167	13 948

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur dépôts	0	5 235
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Total	0	5 235

Autres produits	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels de gestion		
Total	0	0

Autres charges	31/12/2023	31/12/2022
Autres charges financières	170	1 784
Total	170	1 784

13 - Frais de gestion

a) Les frais de fonctionnement

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement	31/12/2023	31/12/2022
Commission Société de gestion	198 645	230 189
Commissions Dépositaire	26 260	36 450
Honoraires Commissaires aux comptes	22 547	21 338
Honoraires Evalueurs immobiliers	15 000	15 480
Redevance AMF		
Honoraires divers	2 342	3 403
Frais publicité et annonce	50	3 640
Impôts et taxes		
Frais d'acte et d'avocat		
Autres frais		0
Total	264 844	310 501

Le taux réel de frais sur l'exercice 2023 est de 0,15% de l'actif net moyen contre 0,15% de l'actif net moyen en 2022.

b) Les frais de gestion variables

Néant.

14 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2023	Résultat de cession 31/12/2022
▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3° ▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4° ▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents ▪ Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Total	0	0	0	0

15 - Engagements reçus et donnés

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

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

16 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	3 034 900	6 112 616
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	0	0
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	3 034 900	6 112 616
Report des résultats nets	0	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0	0
Total des sommes à affecter (I + II)	3 034 900	6 112 616
Distribution ⁽²⁾		6 112 616
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ^{(1) (2)}		
Incorporation au capital ⁽²⁾		
Total des sommes affectées	0	6 112 616

¹ Au sens de l'article L 214-69

² Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2023

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montant sur résultats nets de l'exercice		Montant sur cessions d'actifs ¹		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
					0	
Total acomptes						

Tableau des acomptes versés en 2023 au titre de l'exercice 2022						
Date de paiement	Montant sur résultats nets de l'exercice		Montant sur cessions d'actifs ¹		Distributions réalisées	
	Exercice N	Reports antérieurs	Exercice N	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI 68 RUE PIERRE CHARRON	21 401 624,37	1 626,00	768 737,58	-7 060 921,83	99%
SCI 74 RUE DE RIVOLI	-6 858 141,54	2 000,00	-3 533 632,26	-6 341 294,55	99%
SCI 146 BDLV HAUSSMANN	35 680 527,26	2 000,00	618 468,79	34 477 468,79	99%
SCI 92 FRANCE	32 161 626,33	7 185 000,00	-72 601 898,01	65 962 292,97	50%