

epsens

RAPPORT ANNUEL 2024  
EPSENS IMMOBILIER





## SOMMAIRE

Synthèse du fonds au 31/12/2024 .....	3
Vie juridique du fonds.....	3
<b>GESTION FINANCIERE.....</b>	<b>4</b>
Évolution de la valeur liquidative .....	5
Performances du fonds .....	5
Analyse du risque .....	5
Principaux mouvements du fonds .....	6
Conjoncture économique .....	7
Le mot du gérant.....	11
Autres informations .....	13
Pourcentage OPC interne.....	16
<b>ETATS FINANCIERS .....</b>	<b>17</b>
<b>DIC PRIIPS .....</b>	<b>72</b>
<b>REPORTING DECEMBRE .....</b>	<b>79</b>

# Synthèse du fonds au 31/12/2024

**DATE D'AGREMENT AMF :** 17/03/2020

**DUREE RECOMMANDEE DE PLACEMENT :**  
> 5 ans

**FORME JURIDIQUE :** FCPE

**FONDS MULTI-PARTS :** OUI

**CLASSIFICATION :** Fonds mixte

**N°AMF :** FCE20200037

**DEVISE :** Euro

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :**  
KPMG AUDIT

**INDICATEUR DE RISQUE (SRI) :** 2

## CHIFFRES CLES

> **Actif net du portefeuille :** 10,05 M€

> **Actif net de la part A :** 2,14 M€  
**Valeur liquidative de la part A :** 9,680 €  
+ haut sur 12 mois : 9,990 €  
+ bas sur 12 mois : 9,290 €

> **Actif net de la part A2 :** 7,91 M€  
**Valeur liquidative de la part A2 :** 9,660 €  
+ haut sur 12 mois : 9,970 €  
+ bas sur 12 mois : 9,260 €

**FREQUENCE DE VALORISATION :** Quotidienne en cours de clôture

**VALORISATEUR :** CACEIS

## SOCIETE DE GESTION :

SIENNA GESTION  
21 boulevard Haussmann  
75008 Paris  
[www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)

## Vie juridique du fonds

Le 31/10/2024 :

- Actualisation des dispositions relatives au mécanisme de plafonnement des rachats (dit « Gates ») conformément à l'Instruction AMF 2017-05.

# GESTION FINANCIERE

# Évolution de la valeur liquidative

Evolution de la VL (Base 100)



## Performances du fonds

### PERFORMANCES CUMULEES (en %)

EPSENS IMMOBILIER A

**1 an**    **3 ans**

1,79    -7,19

EPSENS IMMOBILIER A2

1,90    -7,12

### PERFORMANCES ANNUALISEES (en %)

EPSENS IMMOBILIER A

**1 an**    **3 ans**

1,79    -2,46

EPSENS IMMOBILIER A2

1,90    -2,43

### PERFORMANCES ANNUELLES (en %)

EPSENS IMMOBILIER A

**2024**    **2023**    **2022**    **2021**

1,79    4,05    -12,37    3,37

EPSENS IMMOBILIER A2

1,90    3,95    -12,31    3,28

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Analyse du risque

### RATIO DE RISQUE

**1 an**    **3 ans**

Volatilité annualisée

Portefeuille (en %)

3,96    4,83

Ratio de Sharpe

-0,51    -1,00

## Principaux mouvements du fonds

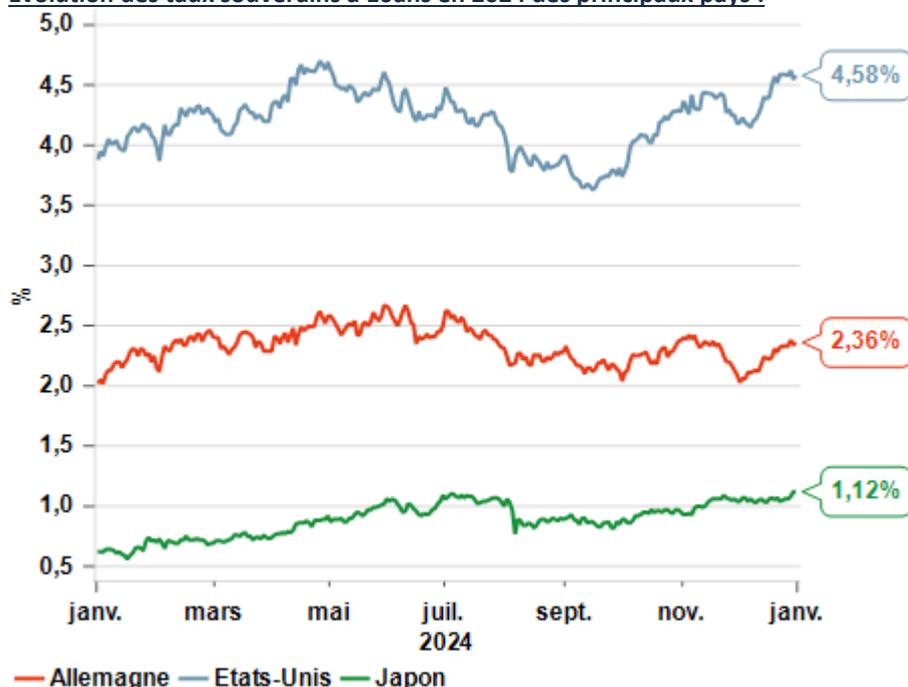
Achats				Ventes			
SIENNA MONETAIRE - FS C	FR001400QD00	OPCVM	4 028 619	SIENNA MONETAIRE R-C	FR0007081278	OPCVM	5 989 759
SIENNA MONETAIRE R-C	FR0007081278	OPCVM	2 532 212	SIENNA COURT TERME R-C	FR0007391255	OPCVM	838 026
Janus Henderson	LU0196034317	OPCVM	1 382 225	ISHARES STX 600 REAL ES DE	DE000A0Q4R44	OPCVM	215 730
HrznPaEurPropertyEqI2EUR				SIENNA MONETAIRE - FS C	FR001400QD00	OPCVM	152 691
SIENNA COURT TERME FS-C	FR001400EC14	OPCVM	839 445	SIENNA OBL VERTES - I-C	FR0012857167	OPCVM	115 435
ANNGR 0.25% 09/28 EMTN	DE000A3MP4U9	Obligation	339 100	Janus Henderson	LU0196034317	OPCVM	47 044
LOGICR 1.625% 01/30 EMTN	XS2431318802	Obligation	255 154	HrznPaEurPropertyEqI2EUR			
BNP P FTSE EPRA/NAREIT EURO	LU0950381748	OPCVM	197 529	OPCIMMO - P	FR0011066802	OPCVM	46 567
SIENNA SOUVERAIN 5-7 FS-C	FR0013312949	OPCVM	188 774	BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE-P	FR0011513563	OPCVM	45 118
LIFP 2% 05/29 EMTN	FR0013512233	Obligation	187 988				
PLD 0.25% 09/27	XS2049582625	Obligation	178 508				

## Conjoncture économique

Comme en 2023, la volatilité sur les marchés financiers en 2024 a été marquée par la lenteur du processus désinflationniste mondial et les recalages des anticipations de baisses de taux. Ce n'est qu'au deuxième trimestre de l'année que le retour à une trajectoire d'inflation plus nettement orientée vers la cible de 2% et la poursuite de la normalisation du marché du travail auront permis aux banques centrales d'entamer leur cycle de baisses des taux directeurs. Cependant, en deuxième partie d'année, et à la suite notamment de l'élection de D. Trump, ces derniers ont retrouvé de la vigueur compte tenu du programme avancé par le futur président, tout comme les incertitudes relatives au déficit budgétaire et aux retombées sur l'économie mondiale de tensions protectionnistes accrues. Du côté des marchés actions, la prépondérance d'un contexte macroéconomique porteur, couplée à l'assouplissement des conditions financières et à la poursuite de la vague IA, aura permis aux indices d'enregistrer une nouvelle année de performances solides, surtout aux Etats-Unis.

Sur les Etats-Unis, le début de l'année ne présageait pas une telle issue : l'inflation a repris des couleurs au cours du premier trimestre, jusqu'à atteindre +3,5% en mars, toujours soutenue par les composantes des services et du logement. Elle s'est ainsi accompagnée d'une hausse marquée des taux souverains à 10 ans, vers 4,70% fin avril (soit un point haut depuis presque vingt ans). Toutefois, la poursuite de la normalisation du marché du travail a permis de ralentir la croissance des salaires (+5,6% au début de l'année en glissement annuel, contre +4,8% en décembre), et donc les tensions inflationnistes. Avec une dynamique des prix engagée sur de bons rails et une politique monétaire plus restrictive à mesure que l'inflation rechutait, la Fed a pu procéder en septembre à une première baisse de taux de -50 pb au cours d'un comité pendant lequel la banque centrale a également renforcé l'importance de son objectif de plein emploi dans ses prises de décision. Ce mouvement a notamment permis d'enrayer la baisse des taux souverains et des indices actions qui s'était amorcée durant l'été, après un très net regain des craintes de récession. Cet optimisme a été encore renforcé en fin d'année avec l'arrivée de D. Trump, notamment vis-à-vis des perspectives de croissance, bien qu'il ait fallu intégrer en parallèle des craintes relatives à la trajectoire du déficit américain, les taux souverains à 10 ans ont ainsi engagé une nouvelle dynamique haussière au T4 pour finalement clôturer l'année à +70 pb à 4,58%.

**Evolution des taux souverains à 10ans en 2024 des principaux pays :**



Du côté des actions américaines c'est à nouveau les « Sept Magnifiques » (Alphabet, Amazon, Apple, Meta, Microsoft, Nvidia, Tesla) et la déferlante continue de l'intelligence artificielle qui ont poussé les indices à la hausse. Ainsi, la robustesse de la croissance, portée par de solides gains de productivité, une consommation soutenue de la part des ménages et l'assouplissement des conditions financières en fin d'année, a aussi été un pilier de la surperformance des indices américains. Sans oublier évidemment les anticipations concernant la politique de D. Trump, entre dérégulation et baisse de la fiscalité pour les entreprises, permettant au S&P 500 d'atteindre de nouveaux records et d'afficher une performance annuelle de +23%.



En zone euro, le chemin vers la désinflation n'a pas non plus été un long fleuve tranquille. La BCE a ainsi été contrainte d'attendre le mois de juin pour procéder à sa première baisse de taux directeurs. Dans le sillage de son voisin américain, la composante de l'inflation dans les services a en effet fait de la résistance. La baisse des prix de l'énergie et le ralentissement des coûts salariaux ont toutefois permis à l'inflation de se rapprocher progressivement de la cible de 2% au cours de l'année. Le taux souverain allemand à 10 ans a ainsi évolué entre 2,50% et 2.36% en fin de 2<sup>e</sup> semestre. Ce recalibrage a également été constaté dans le sillage d'une croissance économique bien plus faible que les investisseurs ne l'anticipaient : bien que les ménages aient enregistré des gains de pouvoir d'achat, cela n'a pas entraîné de hausse significative de la consommation, ni donc de rebond de la croissance, laquelle est pénalisée par un manque persistant de confiance lié au contexte politique et géopolitique. Par ailleurs, la dynamique économique a mis en lumière des disparités géographiques, avec un tandem franco-allemand pesant sur l'activité globale de la zone, la première économie européenne ayant notamment été affectée par une perte structurelle de compétitivité et des difficultés persistantes dans l'industrie, notamment dans le secteur automobile. Plus spécifiquement, en France, la situation politique a encore assombri le tableau économique avec, le 6 juin, l'annonce par Emmanuel Macron de la dissolution de l'Assemblée nationale et la tenue d'élections législatives anticipées, lesquelles n'ont toutefois pas permis de faire émerger une majorité solide. Le gouvernement nouvellement formé a ainsi dû faire face à la lourde tâche de faire adopter un projet de loi de finances pour 2025 dans un contexte marqué par une nette dégradation des finances publiques et une Assemblée nationale fragmentée. L'adoption d'une motion de censure le 4 décembre, la démission du gouvernement Barnier et la nomination de F. Bayrou témoignent ainsi de la difficulté de cette tâche qui reste à accomplir début 2025. Les craintes concernant le déficit public demeurent donc prégnantes et ont provoqué, au cours de l'année, des dégradations successives de la note souveraine de la France : Aa2 pour Moody's contre Aa3 précédemment, et AA- pour Fitch, avec une perspective négative. Cette prime de risque politique s'est également accompagnée d'une hausse du *spread* souverain à 10 ans entre la France et l'Allemagne, de 48 pb en juin (avant la dissolution), à 84 pb au 31 décembre, après un pic à 88 pb le 2 décembre.

A noter également que les indices européens ont été freinés par la poursuite des difficultés économiques en Chine. En effet, si l'empire du Milieu connaissait une croissance de +4,6% au T3 sur un an, ce chiffre est inférieur à l'objectif affiché par le gouvernement de +5%, en lien avec des problématiques structurelles sous-jacentes encore prégnantes. L'inflation reste particulièrement faible, le taux de chômage des jeunes important (autour de 15%), et l'atonie de la consommation se cristallise. En cause, les difficultés persistantes du secteur immobilier, comme le soulignent les reculs successifs de l'investissement dans le secteur. Notons toutefois que les autorités gouvernementales continuent de se montrer déterminées à soutenir la confiance et l'activité, bien qu'elles peinent à convaincre les investisseurs dans la durée, et ce même après l'annonce de diverses mesures d'envergure au mois de septembre. Les indices actions chinois terminent néanmoins l'année sur des performances relativement positives, à +17,7% pour le Hang Seng et +14,7% pour le CSI 300.

Au Japon, le retour de l'inflation, désormais bien installée au-dessus du seuil de 2%, a permis à la BOJ de procéder à deux hausses de ses taux directeurs, ce qui marque une rupture avec la politique accommodante menée depuis quinze ans. Ce changement de cap de politique monétaire ne s'est toutefois pas accompagné d'un renforcement durable du yen, qui a continué de souffrir d'un différentiel de taux d'intérêt trop important avec les autres économies, et notamment avec le dollar. Cette faiblesse de la monnaie nipponne a toutefois permis aux actions japonaises de gagner du terrain, le Topix ayant terminé l'année à +17,7%.



## Les Marchés Actions

Dans la continuité de 2023, 2024 marque une nouvelle progression des actions au niveau mondial. Pour autant, les performances des indices révèlent certains contrastes, avec une Europe plus en retrait. Le marché américain ressort comme le grand gagnant de l'exercice écoulé, à l'image des « 7 Magnifiques » (Apple, Microsoft, Google, Amazon, Meta, Nvidia et Tesla) : le S&P500 progresse de 23,31% et le Nasdaq Composite de 28,64%.

L'inflexion des politiques monétaires des principales banques centrales aura sans doute été le thème qui a le plus animé les marchés en 2024. Face au reflux progressif de l'inflation, les banques centrales ont en effet retrouvé des marges de manœuvre pour soutenir l'investissement et la croissance. La Banque Centrale Européenne a ainsi procédé à quatre baisses de taux de 0,25% chacune pour ramener son taux de dépôt à 3%. Aux Etats-Unis, la FED a également procédé à 3 baisses de taux au dernier quadrimestre. Il faut cependant noter que celle-ci, à la différence de la BCE a tenu un discours beaucoup plus prudent sur des baisses de taux additionnelles en 2025, propulsant le taux à dix ans quasiment à son plus haut niveau annuel, à 4,57% fin décembre.

Parmi les autres nombreux thèmes qui auront rythmé l'année passée, les Etats-Unis auront systématiquement été au centre du jeu. Economiquement d'abord, avec une croissance qui a sans arrêt surpris positivement. Boursièrement ensuite, avec une hausse des indices portée notamment par les perspectives de l'intelligence artificielle et tous les usages présents et futurs qu'elle offre. Politiquement également, avec la réélection de Donald Trump à la présidence dont le programme est protectionniste. D'un point de vue commercial enfin, alors que les tensions avec la Chine se sont accentuées.

Concernant la Chine, autre moteur de la croissance mondiale, sa trajectoire a déçu. Si la reprise économique attendue après la fin des restrictions sanitaires a généré des attentes élevées, la réalité s'est révélée plus nuancée. Les ambitions du gouvernement se sont en effet heurtées à une faible consommation intérieure, signe d'une confiance fragile, et à l'endettement du secteur immobilier créant des incertitudes sur la stabilité du secteur financier. Malgré tout, grâce à une baisse des taux en fin d'année et à des signaux budgétaires volontaristes pour 2025, le Hang Seng progresse de 17,67% en 2024.

Sur l'ensemble de l'année 2024, le MSCI EMU Net Return affiche quant à lui une hausse de 9,49%.

## Le Marché Taux

La fin de l'année 2023 a été marquée par une nette baisse des taux longs. En raison de chiffres d'inflation en décélération, les anticipations de baisses de taux directeurs se sont accentuées avec des premières baisses prévues dès avril 2024 par le consensus des deux côtés de l'Atlantique. Le taux 10 ans allemand finissait donc l'année sur un point bas, à 2,02%. Néanmoins, si l'inflation s'atténuait, le combat des banques centrales n'était pas terminé. Le premier trimestre 2024 a donc été marqué par un recalage des anticipations de baisse des taux directeurs. Les anticipations de première baisse de taux ont été reléguées d'avril à juin, dans un contexte d'économie résiliente aux Etats-Unis, moins en Europe et d'une inflation restant bien au-delà de la cible des 2% dans les deux zones.

Dans un contexte de remontée des taux réels, nous anticipons une correction des actifs risqués. Malgré cela, le marché du crédit est resté solide. Le niveau attractif des taux en absolu explique certainement un tel attrait. Les spreads de crédit se sont inscrits en baisse passant, sur une maturité de 5 ans, de 80 bps à 70 bps. Il est en de même pour le spread italien qui passe de 170 bps contre Allemagne à moins de 140 bps.

L'inflation est restée une source d'inquiétude pour les banques centrales, en particulier aux Etats-Unis. Si la tendance baissière n'était pas remise en cause, elle était désormais très modérée en raison de la pression des salaires par exemple. Dans ce contexte, la FED a décalé sa première baisse des taux à septembre au plus tôt. La BCE a quant à elle agit dès le mois de juin par un premier mouvement de baisse d'un quart de point. Les banques centrales sont restées « data dependant ». Les taux longs ont subi le recalage des anticipations de baisses des taux directeurs, dans un contexte de croissance qui restait encore résiliente, et se sont orientés à la hausse atteignant 2.65% pour le 10 ans allemand début juin. Mais la décision d'Emmanuel Macron de dissoudre l'assemblée Nationale début juin a entraîné un « flight to quality » : baisse du taux allemand à 2.35%, hausse du spread France/Allemagne de 0,50 pbs à 0,80 bps, hausse du spread Italie/Allemagne de 130 pbs à 150 pbs. Les obligations financières françaises ont également été négativement impactées.



L'été 2024 a été marqué par de nombreuses incertitudes (économie chinoise en berne, résultats S1 mitigés) couplées à une baisse de l'inflation. Sur ce plan, l'inflation américaine est passée sous les 3% en juillet ce qui a permis au président de la Fed d'annoncer à son tour le début d'un cycle de baisse des taux directeurs lors du Symposium de Jackson Hole. Une première baisse de 50 bps s'est matérialisée le 18 septembre. L'ampleur de cette baisse a surpris le marché et entraîné un rallye de 2 ans et une pentification de la courbe des taux en Europe également. La BCE a quant à elle baissé son taux directeur de 25 bps en septembre tout en indiquant rester « Data dependant » pour ses prochaines réunions.

Dans ce contexte les taux longs ont baissé durant le troisième trimestre, passant de 2,60% à 2,12% pour le 10 ans allemand. Le marché anticipait alors une accélération du rythme de baisse des taux directeurs.

Le marché du crédit a légèrement souffert dans un contexte de craintes d'un ralentissement économique plus prononcé. Plusieurs profit warnings de constructeurs automobiles ont pénalisé le secteur, les hausses de prix ne couvrant plus la forte baisse de la demande. Néanmoins la demande est restée forte pour les obligations privées, les investisseurs cherchant à bloquer pour les années à venir des rendements attractifs.

De fin septembre à début novembre (élections présidentielles américaines) les taux longs européens se sont inscrits en hausse bien que l'économie soit atone. Ils ont suivi la hausse des taux américains, poussés par un marché du travail resté solide et une économie loin de la récession. Le taux 10 ans allemand est ainsi passé de 2,11% à 2,48%. Malgré une baisse de 25bps des taux directeurs de la BCE, le marché s'est inquiété d'une inflation sous 2%, et d'un risque que sa politique d'assouplissement monétaire soit peut-être trop tardive. Après l'élection de Donald Trump, les taux européens ont nettement baissé. Le marché a craint une future baisse de l'inflation plus importante avec une BCE trop attentiste mais également des effets négatifs sur la croissance de la politique de guerre commerciale du nouveau président américain. Le taux à 10 ans allemand est alors revenu vers 2,03%. Enfin, en décembre, les discours plus attentistes des banques centrales (craintes d'une inflation plus résiliente qu'anticipée) ont fait remonter les taux longs. Le taux à 10 ans allemand finit l'année à 2,36%.

Durant tout le quatrième trimestre, les spreads de crédit sont restés stables. La classe d'actif a bénéficié de niveaux de taux attractifs nourrissant la demande des investisseurs, dans un contexte de fondamentaux solides des entreprises.



## Le mot du gérant

L'année 2024 aura été marquée par la résilience de la croissance économique mondiale alors que les tensions géopolitiques et politiques persistantes sont restées au cœur des préoccupations des investisseurs. Enlisement des conflits Russe/ Ukrainien et du Proche Orient, tensions politiques entre les Etats-Unis et la Chine... En Zone euro, il y a eu la dissolution de l'Assemblée nationale, l'organisation d'élections législatives et plusieurs changements de gouvernement en France. En Allemagne c'est la rupture de la coalition au pouvoir et la fin du gouvernement d'Olaf Scholz... Ce fut aussi une année électorale dans le monde entier (Taiwan, Inde, Mexique, Royaume Uni, élections de la gouvernance Européenne...) et surtout l'élection de D. Trump comme nouveau président des Etats-Unis. L'année a été aussi marquée par l'engouement de la planète financière autour de l'intelligence artificielle. Nvidia le concepteur américain de carte graphique devenues centrales dans le développement de l'IA générative a vu sa capitalisation boursière passer le cap des 3000 Mds de dollar. Les GAFAM ont eux aussi bénéficié de la déferlante IA. Méta gagne plus de 70%, Amazon et Alphabet plus de 50%, Microsoft + de 20%... Tous ces événements ont entraîné une volatilité accrue sur les marchés financiers tout au long de l'année.

Au niveau macroéconomique 2024 aura été l'année où l'inflation a été maîtrisée et où les Banques centrales du monde entier ont commencé à baisser leur taux d'intérêts soutenant ainsi la croissance. A contre tendance, la banque centrale japonaise a remonté ses taux d'intérêt, après des décennies de politique ultra-accommodante. En Chine, les autorités ont annoncé un plan de soutien budgétaire le plus important depuis la pandémie et la crise financière de 2008 avec pour but de stimuler « vigoureusement » la consommation, stabiliser le commerce extérieur et enrayer la chute du marché immobilier mais aussi soutenir le marché actions.

Ces événements ont impacté les marchés et notre industrie de la gestion d'actifs. Mais comme toujours, nous avons relevé ces défis pour générer du rendement pour les actifs que vous nous confiez.

Pour ce qui est des performances des différentes classes d'actifs, le monétaire termine l'année avec une hausse supérieure à 3 %. Les placements obligataires, malgré une légère remontée des taux d'intérêt en fin d'année, gagnent quant à eux 3 % en moyenne. Ces performances s'expliquent par la politique monétaire de la BCE qui a baissé ses taux en cinq réunions depuis le mois de juillet dernier, de 4% à 3% pour le taux de dépôt. A partir du mois de septembre, elle a été suivie par la banque centrale américaine qui a fini par diminuer ses taux Fed funds de 1% en trois réunions, de 5,50% à 4,50% (haut de fourchette). Dans ce contexte, la volatilité sur les taux est restée élevée toute l'année. Sur les marchés actions, l'indice CAC 40 termine 2024 dans le rouge (-2,15 %), signe d'une inquiétude des investisseurs face aux incertitudes politiques et budgétaires en France. A l'opposé, l'indice actions de la zone euro, l'EuroStoxx 50, termine l'année en performance positive à +8,28 %, le Dow Jones américain et le Nikkei japonais gagnent respectivement plus de 12,88 % et +19,22 %. A l'origine de ce retour de l'appétit pour le risque, l'anticipation d'une baisse des taux directeurs des banques centrales compte tenu du reflux de l'inflation, combinée au programme pro-croissance de Donald Trump. On peut y ajouter les bons résultats des entreprises, et surtout la très bonne performance des valeurs liées au développement de l'intelligence artificielle.

Votre FCPE est centré autour de la thématique immobilière. Il associe des actions de foncières cotées, de la dette de foncière et un peu d'immobilier physique au travers de fonds OPCI. Le solde est investi en produits de taux généralistes obligataires et monétaires

En 2024, dans des marchés actions globalement en hausse, le secteur des actions foncières recule d'environ 2%. Les OPCI qui détiennent de l'immobilier physique, après une année 2023 à environ 15% sont à nouveau en baisse d'environ 8%. Les obligations foncières ont progressé d'environ 5%.

Du fait de sa thématique prégnante, le portefeuille d'investissements du fonds a vocation à être stable. Les opérations d'investissement/désinvestissement accompagnent les souscriptions/rachats reçues sur vote FCPE. Sur 2024, les souscriptions ont été plus nombreuses que les rachats. Le nombre de parts du FCPE a progressé d'environ 30%. Ce sont donc principalement des opérations d'investissement qui ont été réalisées.

Les mouvements d'arbitrage ayant pour objectif de changer les grands équilibres de la composition de l'actif du fonds ont été peu nombreux. Après une importante réduction de l'exposition aux OPCI en 2023, en 2024 nous avons pratiquement soldé ce qui restait (environ 1%). A fin 2024, il n'en reste que 0.34%.



A fin 2024, l'actif est composé d'environ 1/4 d'actions de foncières cotées, ¼ d'obligations de foncières, le solde en produits monétaires et obligations court terme.

Le plus structurant d'entre eux a été de se séparer d'une grande partie des OPCI. La valeur des foncières cotées évolue en fonction de la demande et de l'offre. Leur prix est le résultat de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché financier. Elles sont liquides et leur prix s'ajuste instantanément aux évolutions de la perception de la valeur de leurs actifs physique par les investisseurs. Dans les OPCI et autres fonds d'actifs immobilier physique, la valeur comptable des actifs immobiliers s'ajustent beaucoup plus lentement. Elle est révisée à dire d'experts qui se basent entre autres facteurs sur les transactions immobilières réelles.

Craignant de voir cette valorisation revue à la baisse, l'essentiel des investissements du FCPE sur ces produits ont été cédés en juin 2023.

# Autres informations

## Information sur les critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG)

L'OPC ne prend pas, simultanément, en compte les critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG).

La politique de la société de gestion en matière de critères ESG est disponible sur le site internet <https://www.sienna-gestion.com/informations-reglementaires>.

## Politique de sélection et évaluation des intermédiaires - Service d'aide à la décision d'investissement

En application de la Directive « Marchés d'Instruments Financiers » 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil de l'Union européenne du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers, modifiée par la directive (UE) 2016/1034 du 23 juin 2016 et révisant la directive dite « MIF » 2004/39/CE du 29 avril 2004, SIENNA GESTION a mis en place, dans le cadre de son obligation d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des OPC qu'elle gère, une politique de meilleure exécution. L'information est consultable sur le site de la société de gestion : [www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)

Le principe de « meilleure exécution » prend la forme de meilleure sélection consistant à sélectionner pour chaque classe d'instruments les entités auprès desquelles les ordres sont transmis en vue de leur exécution.

Afin de répondre au mieux aux exigences de la directive MIF2, SIENNA GESTION a choisi de transmettre ses ordres par l'intermédiaire d'une table de négociation externalisée, la société Exoé (établissement agréé par le Comité des Établissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement), et ce, en vue de fournir les services d'investissement de Réception Transmission d'Ordres pour le compte de tiers portant sur la majorité des instruments financiers visés à la section C « Instruments Financiers » de l'annexe I de la Directive 2014/65/UE.

La sélection des contreparties d'exécution est réalisée par SIENNA GESTION, et résulte des critères et mesures réalisés par Exoé sur la liste des intermédiaires habilités par SIENNA GESTION. Les rapports issus des contrôles réguliers effectués par Exoé sont ensuite présentés à SIENNA GESTION et font l'objet de comités semestriels.

SIENNA GESTION a décidé de prendre directement à sa charge, à compter du début de l'exercice 2018, tous les frais imputables aux prestations de recherche, facturés par les intermédiaires habilités.

## Calcul du risque global

Dans le cas où le fonds utiliserait des instruments financiers à terme, et ce, dans le respect de la stratégie d'investissement prévue dans sa documentation juridique, le risque global est calculé selon la méthode de l'engagement.

## Informations sur les rémunérations

Conformément aux dispositions réglementaires applicables, et plus particulièrement l'article 22, paragraphe 2 de la Directive 2011/61/UE, dite Directive AIFM, transposée dans le Code Monétaire et Financier et le Règlement Général de l'AMF, SIENNA GESTION agissant en tant que gestionnaire de Fonds d'Investissement alternatif (FIA) et d'Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM), informe les investisseurs au sein des rapports annuels de chacun de ses FIA et OPCVM sur les rémunérations versées au cours de l'exercice 2024 :

- Effectif moyen de SIENNA GESTION : 71,33 collaborateurs
- Rémunération annuelle brute fixe : 6 156 441,00 €
- Rémunération annuelle brute variable : 1 479 974,00 €
- Nombre de collaborateurs concernés par la rémunération variable : 44
- Rémunération annuelle brute et variable agrégée des collaborateurs dits « preneurs de risques » : 2 236 089,00 €



En application de la Position AMF n°2013-11, SIENNA GESTION identifie des collaborateurs dits « preneurs de risques » auxquels s'applique une politique de rémunération formalisée. Par « preneur de risques », il convient d'entendre tout collaborateur dont les activités peuvent avoir une influence significative sur le profil de risque d'un ou de plusieurs fonds ou sur celui de la société de gestion. Les collaborateurs concernés représentent 19 personnes en 2024 : les gérants de portefeuille et leur hiérarchie directe, la Directrice des Opérations et le Directeur Risques et Conformité.

SIENNA GESTION a créé un comité de rémunération par décision de son Conseil d'Administration en date du 28 mars 2014. SIENNA GESTION est devenue une société à Directoire et Conseil de Surveillance en mars 2022. Le rôle principal du comité de rémunération est de donner des avis au Conseil de Surveillance préalablement à toute modification de la rémunération variable de SIENNA GESTION. Il accorde une attention particulière à l'évaluation des mécanismes adoptés pour garantir que le système de rémunération prenne en compte de façon appropriée toutes les catégories de risques, de liquidités et les niveaux d'actifs sous gestion et que la politique de rémunération est compatible avec la stratégie économique, les valeurs et les intérêts de SIENNA GESTION et des fonds gérés et avec ceux des investisseurs dans ces fonds.

Les membres permanents du comité sont désignés par le Conseil de Surveillance de SIENNA GESTION. Il s'agit exclusivement de membres du Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil de Surveillance et du comité d'Audit et des Risques de SIENNA GESTION ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat. Le Comité se réunit au moins une fois par an sur saisie du Conseil de Surveillance ou du Président du Directoire de SIENNA GESTION de sa propre initiative.

Les performances des gérants de portefeuilles sont récompensées par l'octroi d'une rémunération variable à condition d'être ajustée au risque. La rémunération variable des gérants doit donc s'aligner sur le profil de risques des portefeuilles.

Les modalités de détermination de cette rémunération variable sont transmises par écrit sous la forme d'une note à tous les gérants après validation du Conseil de Surveillance et suite à l'avis du comité de rémunération. Ces modalités indiquent systématiquement :

- le pourcentage maximum de rémunération variable par rapport à la rémunération annuelle fixe,
- le pourcentage de rémunération dérivant de l'atteinte de performances quantitatives collectives et une répartition en % de la part collective et individuelle dans l'atteinte de ces performances, les formules cibles sont clairement matérialisées,
- le pourcentage de la rémunération dérivant de l'atteinte de performances qualitatives incluant notamment le respect de la réglementation, de la déontologie et de la politique de gestion de risques de SIENNA GESTION.

Conformément à la réglementation AMF, SIENNA GESTION s'assure du respect d'un équilibre prudent entre une situation financière saine et l'attribution, le versement et l'acquisition d'une rémunération variable.

Il en résulte que SIENNA GESTION veille à ce que sa situation financière ne soit pas affectée de façon préjudiciable par :

- la rémunération variable globale attribuée pour cette année,
- le montant de rémunération variable qui sera payé ou acquis au cours de l'année.

En cas de difficulté relative à la situation financière, le Conseil de Surveillance décide des impacts en termes de rémunération variable après avis du comité de rémunération.



## Effet de levier

L'effet de levier du FCP au sens de l'article 109 du Règlement délégué n°231/2013 est le suivant (29/12/2024) :

- suivant la méthode brute : 61%
- suivant la méthode de l'engagement : 100%

## Règlementation SFTR

Transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation des instruments financiers - REGLEMENT SFTR - en devise de comptabilité de l'OPC (EUR).

Au cours de l'exercice, l'OPC n'a pas fait l'objet d'opérations relevant de la réglementation SFTR.

## Gestion de la liquidité

La société de gestion a défini une politique de gestion de la liquidité pour ses fonds ; elle s'appuie sur un dispositif de contrôle et de surveillance de la liquidité assurant un traitement équitable des investisseurs afin de permettre d'honorer toutes les demandes de rachat et ainsi rembourser les investisseurs selon les modalités prévues par le prospectus.

## Gestion des risques

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, la société de gestion de portefeuille établit, met en œuvre et maintient opérationnelles une politique et des procédures de gestion des risques efficaces, appropriées et documentées qui permettent d'identifier les risques liés à ses activités, processus et systèmes.

## Informations sur la réglementation SFDR

« Le fonds adopte la classification article 6 du Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 (dit Règlement SFDR). La prise en compte du risque de durabilité tel que défini dans le Règlement précité, ainsi que des principales incidences négatives des décisions d'investissement de la Société de gestion sur les facteurs de durabilité (en matière d'environnement, de questions sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption) n'apparaissent pas adaptés au regard de l'objectif de gestion et du processus d'investissement du Fonds. En effet, le fonds ne vise pas un objectif d'investissement durable et sa stratégie d'investissement ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales au sens des articles 8 et 9 du règlement européen précité. »

## Profil de risques : ajout du risque de durabilité

« Risque lié à l'investissement durable (risque de durabilité) : tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement du Fonds, y compris l'exclusion des titres de certains émetteurs. Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter les émetteurs via une série de mécanismes, notamment : 1) une baisse des revenus ; 2) des coûts plus élevés ; 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ; 4) coût du capital plus élevé ; et 5) amendes ou risques réglementaires. En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme. La prise en compte du risque de durabilité ne semble pas pertinente au regard de la stratégie d'investissement du fonds ».

## Investissements durables

« Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental ».



### Politique d'engagement actionnariat

En conformité avec l'article L. 533-22 du code monétaire et financier, le détail des conditions dans lesquelles la Société de gestion entend exercer les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille par les fonds qu'elle gère, ainsi que le dernier compte-rendu annuel sont consultables sur son site internet : [www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com).

## Pourcentage OPC interne

Le pourcentage d'OPC internes détenus au 31/12/2024 est égal à 52,66 % de l'actif net.

# ETATS FINANCIERS



**KPMG S.A.**  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France

# Fonds Commun de Placement d'Entreprise EPSENS IMMOBILIER

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

Exercice clos le 31 décembre 2024  
Fonds Commun de Placement d'Entreprise  
EPSENS IMMOBILIER  
21, boulevard Haussmann - 75009 Paris

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

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



**KPMG S.A.**  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France

## **Fonds Commun de Placement d'Entreprise EPESENS IMMOBILIER**

21, boulevard Haussmann - 75009 Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux porteurs de parts,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif EPESENS IMMOBILIER constitué sous forme de fonds commun de placement d'entreprise 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 du fonds 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 30 décembre 2023 à la date d'émission de notre rapport.

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

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



### **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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille, et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

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.

### **Vérification du rapport de gestion établi par la société de gestion**

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 établi par la société de gestion.

### **Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels**

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

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

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

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

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

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

### **Fonds Commun de Placement d'Entreprise**

#### **EPSENS IMMOBILIER**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels



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

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

Paris La Défense

KPMG S.A.

Signature numérique de  
Severine Ernest  
KPMG le 13/05/2025 23:47:39



Séverine Ernest  
Associée

Bilan Actif au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>0,00</b>
<b>Titres financiers</b>	
<b>Actions et valeurs assimilées (A)</b>	<b>0,00</b>
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Actions et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Actions et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
<b>Obligations convertibles en actions (B)</b>	<b>0,00</b>
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Obligations convertibles en actions de l'entreprise et des entreprises liées négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Obligations convertibles en actions de l'entreprise et des entreprises liées non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
<b>Obligations et valeurs assimilées (C)</b>	<b>2 438 074,66</b>
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	2 438 074,66
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Obligations et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Obligations et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
<b>Titres de créances (D)</b>	<b>0,00</b>
Négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Non négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Titres de créances et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées négociés sur un marché réglementé	0,00
Titres de créances et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées non négociés sur un marché réglementé	0,00
<b>Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)</b>	<b>7 576 170,42</b>
OPCVM	7 132 001,91
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne	444 168,51
Autres OPC et fonds d'investissements	0,00
<b>Dépôts (F)</b>	<b>0,00</b>
<b>Instruments financiers à terme (G)</b>	<b>915,00</b>
<b>Opérations temporaires sur titres (H)</b>	<b>0,00</b>
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	0,00
Créances représentatives de titres donnés en garantie	0,00
Créances représentatives de titres financiers prêtés	0,00
Titres financiers empruntés	0,00
Titres financiers donnés en pension	0,00
Autres opérations temporaires	0,00
<b>Prêts (I) (*)</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres actifs éligibles (J)</b>	<b>0,00</b>
<b>Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)</b>	<b>10 015 160,08</b>
<b>Créances et comptes d'ajustement actifs</b>	<b>4 006,25</b>
<b>Comptes financiers</b>	<b>44 404,72</b>
<b>Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II</b>	<b>48 410,97</b>
<b>Total de l'actif I+II</b>	<b>10 063 571,05</b>

(\*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

Bilan Passif au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
<b>Capitaux propres :</b>	
Capital	9 916 667,70
Report à nouveau sur revenu net	0,00
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
Résultat net de l'exercice	137 578,87
<b>Capitaux propres I</b>	<b>10 054 246,57</b>
<b>Passifs de financement II (*)</b>	<b>0,00</b>
<b>Capitaux propres et passifs de financement (I+II)</b>	<b>10 054 246,57</b>
<b>Passifs éligibles :</b>	
<b>Instruments financiers (A)</b>	<b>0,00</b>
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00
Opérations temporaires sur titres financiers	0,00
<b>Instruments financiers à terme (B)</b>	<b>915,00</b>
<b>Emprunts (C) (*)</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres passifs éligibles (D)</b>	<b>0,00</b>
<b>Sous-total passifs éligibles III = (A+B+C+D)</b>	<b>915,00</b>
<b>Autres passifs :</b>	
Dettes et comptes d'ajustement passifs	8 409,48
Concours bancaires	0,00
<b>Sous-total autres passifs IV</b>	<b>8 409,48</b>
<b>Total Passifs : I+II+III+IV</b>	<b>10 063 571,05</b>

(\*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
<b>Revenus financiers nets</b>	
<b>Produits sur opérations financières :</b>	
Produits sur actions	4 153,58
Produits sur obligations	80 826,72
Produits sur titres de créances	0,00
Produits sur parts d'OPC	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00
Produits sur opérations temporaires sur titres	0,00
Produits sur prêts et créances	0,00
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Autres produits financiers	1 675,74
<b>Sous-total produits sur opérations financières</b>	<b>86 656,04</b>
<b>Charges sur opérations financières :</b>	
Charges sur opérations financières	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00
Charges sur opérations temporaires sur titres	0,00
Charges sur emprunts	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Charges sur passifs de financement	0,00
Autres charges financières	-1,87
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>-1,87</b>
<b>Total revenus financiers nets (A)</b>	<b>86 654,17</b>
<b>Autres produits :</b>	
Frais pris en charge par l'entreprise	0,00
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	607,08
Versements en garantie de capital ou de performance	0,00
Autres produits	0,00
<b>Autres charges :</b>	
Frais de gestion de la société de gestion	-81 876,88
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	0,00
Impôts et taxes	0,00
Autres charges	0,00
<b>Sous-total autres produits et autres charges (B)</b>	<b>-81 269,80</b>
<b>Sous-total revenus nets avant compte de régularisation (C = A-B)</b>	<b>5 384,37</b>
<b>Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)</b>	<b>1 249,79</b>
<b>Sous-total revenus nets I = (C+D)</b>	<b>6 634,16</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :</b>	
Plus ou moins-values réalisées	160 463,77
Frais de transactions externes et frais de cession	-559,50
Frais de recherche	0,00
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	0,00
Indemnités d'assurance perçues	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	0,00
<b>Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)</b>	<b>159 904,27</b>
<b>Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes (F)</b>	<b>20 291,54</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes II = (E+F)</b>	<b>180 195,81</b>

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
<b>Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :</b>	
Variation des plus ou moins-values latentes y compris les écarts de change sur les actifs éligibles	-45 512,32
Ecart de change sur les comptes financiers en devises	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	0,00
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	0,00
<b>Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)</b>	<b>-45 512,32</b>
<b>Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)</b>	<b>-3 738,78</b>
<b>Plus ou moins-values latentes nettes III = (G+H)</b>	<b>-49 251,10</b>
<b>Acomptes :</b>	
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	0,00
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice (K)	0,00
<b>Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = (J+K)</b>	<b>0,00</b>
<b>Impôt sur le résultat V (*)</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat net I + II + III + IV + V</b>	<b>137 578,87</b>

(\*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

# Annexe des comptes annuels

## A. Informations générales

### A1. Caractéristiques et activité de l'OPC à capital variable

#### A1a.Stratégie et profil de gestion

EPSENS IMMOBILIER a pour objectif de participer à la performance des marchés actions, taux et immobilier au travers d'OPCI de la zone Euro.

Le prospectus / règlement de l'OPC décrit de manière complète et précise ces caractéristiques.

**A1b.Eléments caractéristiques de l'OPC au cours des 5 derniers exercices**

	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023	31/12/2024
<b>Actif net Global en EUR</b>	<b>1 014 258,90</b>	<b>1 980 809,57</b>	<b>3 691 149,44</b>	<b>6 988 584,28</b>	<b>10 054 246,57</b>
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A en EUR</b>					
Actif net	4 743,20	47 174,65	457 806,69	1 605 123,20	2 143 885,15
Nombre de titres	469,80560	4 522,91220	50 058,37850	168 773,86080	221 301,23060
Valeur liquidative unitaire	10,09	10,43	9,14	9,51	9,68
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	-0,06	0,00	-0,03	-0,12	0,17
Capitalisation unitaire sur revenu	-0,03	-0,07	-0,03	0,00	0,00
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A2 en EUR</b>					
Actif net	1 009 515,70	1 933 634,92	3 233 342,75	5 383 461,08	7 910 361,42
Nombre de titres	100 227,00000	185 822,00000	354 372,00000	567 371,00000	818 441,00000
Valeur liquidative unitaire	10,07	10,40	9,12	9,48	9,66
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	-0,08	0,00	-0,03	-0,12	0,17
Capitalisation unitaire sur revenu	-0,05	-0,07	-0,03	0,00	0,00

## A2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés pour la première fois sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2020-07 modifié par le règlement ANC 2022-03.

1 Changements de méthodes comptables y compris de présentation en rapport avec l'application du nouveau règlement comptable relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable (Règlement ANC 2020- 07 modifié)

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

NB : les états concernés sont (outre le bilan et le compte de résultat) : B1. Evolution des capitaux propres et passifs de financement ; D5a. Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets et D5b. Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes.

Ainsi, conformément au 2ème alinéa de l'article 3 du Règlement ANC 2020-07, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent ; les états financiers N-1 sont intégrés dans l'annexe.

Ces changements portent essentiellement sur :

- la structure du bilan qui est désormais présentée par types d'actifs et de passifs éligibles, incluant les prêts et les emprunts ;
- la structure du compte de résultat qui est profondément modifiée ; le compte de résultat incluant notamment : les écarts de change sur comptes financiers , les plus ou moins-values latentes, les plus et moins-values réalisées et les frais de transactions ;
- la suppression du tableau de hors-bilan (une partie des informations sur les éléments de ce tableau figurent dorénavant dans les annexes) ;
- la suppression de l'option de comptabilisation des frais inclus au prix de revient (sans effet rétroactif pour les fonds appliquant anciennement la méthode des frais inclus) ;
- la distinction des obligations convertibles des autres obligations, ainsi que leurs enregistrements comptables respectifs ;
- une nouvelle classification des fonds cibles détenus en portefeuille selon le modèle : OPCVM / FIA / Autres ;
- la comptabilisation des engagements sur changes à terme qui n'est plus faite au niveau du bilan mais au niveau du hors-bilan, avec une information sur les changes à terme couvrant une part spécifique ;
- l'ajout d'informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés ;
- la présentation de l'inventaire qui distingue désormais les actifs et passifs éligibles et les instruments financiers à terme ;
- l'adoption d'un modèle de présentation unique pour tous les types d'OPC ;
- la suppression de l'agrégation des comptes pour les fonds à compartiments.

### 2 Règles et méthodes comptables appliquées au cours de l'exercice

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-avant) :

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

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

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

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

### Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers 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 valeurs mobilières 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.

#### **Dépôts :**

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

#### **Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :**

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

### **Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :**

Conformément à l'instruction n°2011-21 du 21 décembre 2011 de l'Autorité des Marchés Financiers, les titres de capital ou donnant accès au capital de l'entreprise, les obligations et les titres de créances négociables non admis aux négociations sur un marché réglementé sont évalués suivant la méthode de valorisation déterminée par un expert indépendant.

Toutefois, les obligations émises par l'entreprise non admises aux négociations sur un marché réglementé peuvent être évaluées à leur valeur nominale augmentée du coupon couru si le contrat d'émission comporte l'engagement par la société émettrice de racheter des titres à leur valeur nominale augmentée du coupon couru, à première demande du souscripteur.

### **Titres de créances négociables :**

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 ou les spécialistes des bons du Trésor.

### **OPC détenus :**

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

### **Opérations temporaires sur titres :**

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

### **Instruments financiers à terme :**

#### **Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

#### **Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**

##### **Les Swaps :**

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

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

**Exposition directe aux marchés de crédit : principes et règles retenus pour la ventilation des éléments du portefeuille de l'OPC (tableau C1f.) :**

Tous les éléments du portefeuille de l'OPC exposés directement aux marchés de crédit sont repris dans ce tableau. Pour chaque élément, les diverses notations sont récupérées : note de l'émission et/ou de de l'émetteur, note long terme et/ou court terme.

Ces notes sont récupérées sur 3 agences de notation

Les règles de détermination de la note retenue sont alors :

1er niveau : s'il existe une note pour l'émission, celle-ci est retenue au détriment de la note de l'émetteur

2ème niveau : la note Long Terme la plus basse est retenue parmi celles disponibles des 3 agences de notation

S'il n'existe pas de note long terme, la note Court Terme la plus basse est retenue parmi celles disponibles des 3 agences de notation

Si aucune note n'est disponible l'élément sera considéré comme « Non noté »

Enfin selon la note retenue la catégorisation de l'élément est réalisé en fonction des standards de marchés définissant les notions « Investissement Grade » et « Non Investment Grade ».

**Frais de gestion**

Les frais de gestion et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au règlement du fonds.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

**Part « A » :**

	Frais facturés	Assiette	Taux barème	Prise en charge fonds/Entrep.	
1	Frais de gestion financière	Actif net	0,85 % maximum l'an	Fonds	
2	Frais de fonctionnement et autres services *		0,10 % maximum l'an (taux forfaitaire)	Fonds	
3	Frais indirects maximum ** (Commissions et frais de gestion)	Commissions indirectes (souscriptions/rachats)	Valeur liquidative x nombre de titres	3 % maximum du montant de l'investissement réalisé par le Fonds / Néant	Fonds
		Frais de gestion	Actif net	1.75 % maximum l'an	Fonds
4	Commissions de mouvement	Néant	Néant	Néant	
5	Commission de surperformance	Néant	Néant	Néant	

**Part « A2 » :**

	Frais facturés	Assiette	Taux barème	Prise en charge fonds/Entrep.	
1	Frais de gestion financière	Actif net	0,85 % maximum l'an	Fonds	
2	Frais de fonctionnement et autres services *		0,10 % maximum l'an (taux forfaitaire)	Fonds	
3	Frais indirects maximum ** (Commissions et frais de gestion)	Commissions indirectes (souscriptions/rachats)	Valeur liquidative x nombre de titres	3 % maximum du montant de l'investissement réalisé par le Fonds / Néant	Fonds
		Frais de gestion	Actif net	1.75 % maximum l'an	Fonds
4	Commissions de mouvement	Néant	Néant	Néant	
5	Commission de surperformance	Néant	Néant	Néant	

\* Les frais de fonctionnement et autres services incluent les frais suivants :

- Frais du dépositaire ;
- Frais de gestion administrative et comptable ;
- Frais du commissaire aux comptes ;
- Frais liés aux teneurs de comptes ;
- Coûts liés aux contributions dues par la société de gestion à l'Autorité des marchés financiers (AMF) ;
- Coûts de cotisation de la société de gestion à l'Association française de la Gestion (AFG) ;
- Coûts de licence de l'indice de référence du Fonds ;
- Frais fiscaux, y compris avocat et expert externe liés au recouvrement des créances du Fonds ;
- Frais liés aux informations des porteurs de parts (informations par tous moyens et informations particulières) à l'exception des opérations de fusion, absorption et liquidation ;
- Frais liés au respect des obligations réglementaires (Reporting AIFM, frais de fonctionnement de la politique de vote lors des assemblées générales) ;
- Frais de constitution et de diffusion de la documentation réglementaire du Fonds (Règlement, DIC, Annexes SFDR) ;
- Frais d'audit et de promotion du label ISR
- Frais de fonctionnement des plateformes de distribution

Le taux forfaitaire maximum des frais de fonctionnement et autres services peut être prélevé quand bien même les frais réels sont inférieurs à celui-ci. Dans la situation où les frais réels sont supérieurs au taux forfaitaire, le dépassement sera pris en charge par la société de gestion.

\*\* Les frais indirects du FCPE sont liés à l'investissement du FCPE en parts et/ou actions d'OPC.

Les frais et commissions facturés au Fonds servent également à couvrir des coûts de commercialisation via des distributeurs tiers. La rémunération versée aux distributeurs tiers réduit la croissance potentielle des investissements. Votre distributeur est à votre disposition si vous souhaitez des précisions sur les modalités de calcul de cette rémunération.

Les coûts juridiques exceptionnels liés au recouvrement des créances du FCPE pourront s'ajouter aux frais facturés à ce dernier et affichés ci-dessus.

Le taux de frais effectivement constaté est mentionné chaque année dans le rapport de gestion.

Les frais de fonctionnement et de gestion sont perçus mensuellement.

Les différents postes constituant les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés lors de chaque valeur liquidative.

Les frais de gestion des parts « A » et « A2 » sont pris en charge par le FCPE (selon les accords de l'entreprise). Les frais de gestion financière de la part « B » sont pris en charge par l'Entreprise (selon les accords de l'entreprise).

La rétrocession de frais de gestion à percevoir est prise en compte à chaque valeur liquidative. Le montant provisionné est égal à la quote-part de rétrocession acquise sur la période concernée.

Les honoraires du Commissaire aux comptes s'élèvent à 2 324,40 euros, ils sont pris en charge par le fonds.

Les courtages, commissions et frais afférents aux ventes de titres compris dans le portefeuille collectif ainsi qu'aux acquisitions de titres effectuées au moyen de sommes provenant, soit de la vente ou du remboursement de titres, soit des revenus des avoirs compris dans le FCPE sont prélevés sur lesdits avoirs et viennent en déduction des liquidités du fonds. Des frais de RTO (routage et transmission d'ordres), calculés sur le montant des transactions de marché et perçus par Amundi Intermédiation en rémunération de ses services d'exécution, ont été payés par le fonds à hauteur de 200.35 Euros.

## **Affectation des sommes distribuables**

### **Définition des sommes distribuables**

Les sommes distribuables sont constituées par :

#### **Le revenu :**

Le revenu net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

#### **Les Plus et Moins-values :**

Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes mentionnées « le revenu » et « les plus et moins-values » peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée dans un délai maximal de cinq mois suivant la clôture de l'exercice.

Lorsque l'OPC est agréé au titre du règlement (UE) n° 2017/1131 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les fonds monétaires, par dérogation aux dispositions du I, les sommes distribuables peuvent aussi intégrer les plus-values latentes.

**Modalités d'affectation des sommes distribuables :**

<b>Part(s)</b>	<b>Affectation des revenus nets</b>	<b>Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées</b>
Part EPESENS IMMOBILIER A	Capitalisation	Capitalisation
Part EPESENS IMMOBILIER A2	Capitalisation	Capitalisation

## B. Evolution des capitaux propres et passifs de financement

### B1. Evolution des capitaux propres et passifs de financement

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice en EUR	31/12/2024
<b>Capitaux propres début d'exercice</b>	<b>6 988 584,28</b>
<b>Flux de l'exercice :</b>	
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	3 470 460,30
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-524 574,33
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	5 384,37
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	159 904,27
Variation des plus ou moins-values latentes avant comptes de régularisation	-45 512,32
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus-values latentes	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus-values latentes	0,00
Autres éléments	0,00
<b>Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)</b>	<b>10 054 246,57</b>

### B2. Reconstitution de la ligne « capitaux propres » des fonds de capital investissement et autres véhicules

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

### B3. Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice

#### B3a. Nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice

	En parts	En montant
<b>Part EPSENS IMMOBILIER A</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	70 190,54436	672 800,33
Parts rachetées durant l'exercice	-17 663,17456	-169 854,66
Solde net des souscriptions/rachats	52 527,36980	502 945,67
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	221 301,23060	
<b>Part EPSENS IMMOBILIER A2</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	287 940,00000	2 797 659,97
Parts rachetées durant l'exercice	-36 870,00000	-354 719,67
Solde net des souscriptions/rachats	251 070,00000	2 442 940,30
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	818 441,00000	

### B3b. Commissions de souscription et/ou rachat acquises

	En montant
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	8 424,39
Commissions de souscription acquises	8 424,39
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A2</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	30 634,03
Commissions de souscription acquises	30 634,03
Commissions de rachat acquises	0,00

### B4. Flux concernant le nominal appelé et remboursé sur l'exercice

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

### B5. Flux sur les passifs de financement

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

### B6. Ventilation de l'actif net par nature de parts

Libellé de la part Code ISIN	Affectation des revenus nets	Affectation des plus ou moins- values nettes réalisées	Devise de la part	Actif net par part	Nombre de parts	Valeur liquidative
EPESENS IMMOBILIER A 990000124939	Capitalisation	Capitalisation	EUR	2 143 885,15	221 301,23060	9,68
EPESENS IMMOBILIER A2 FR0013506573	Capitalisation	Capitalisation	EUR	7 910 361,42	818 441,00000	9,66

## C. Informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés

### C1. Présentation des expositions directes par nature de marché et d'exposition

#### C1a.Exposition directe sur le marché actions (hors obligations convertibles)

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Ventilation des expositions significatives par pays				
		Pays 1	Pays 2	Pays 3	Pays 4	Pays 5
		+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>Actif</b>						
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Passif</b>						
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Hors-bilan</b>						
Futures	-48,81	NA	NA	NA	NA	NA
Options	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Swaps	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Autres instruments financiers	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
<b>Total</b>	<b>-48,81</b>					

#### C1b.Exposition sur le marché des obligations convertibles - Ventilation par pays et maturité de l'exposition

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Décomposition de l'exposition par maturité			Décomposition par niveau de deltas	
		<= 1 an	1<X<=5 ans	> 5 ans	<= 0,6	0,6<X<=1
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**C1c.Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) - Ventilation par nature de taux**

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Ventilation des expositions par type de taux			
		Taux fixe +/-	Taux variable ou révisable +/-	Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
<b>Actif</b>					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	2 438,08	2 438,08	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	44,40	0,00	0,00	0,00	44,40
<b>Passif</b>					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Hors-bilan</b>					
Futures	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments financiers	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>2 438,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44,40</b>

**C1d.Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) - Ventilation par durée résiduelle**

Montants exprimés en milliers EUR	[0 - 3 mois]	[3 - 6 mois]	[6 - 12 mois]	[1 - 3 ans]	[3 - 5 ans]	[5 - 10 ans]	>10 ans
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>Actif</b>							
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	101,20	98,94	574,56	754,52	908,86	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	44,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Passif</b>							
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Hors-bilan</b>							
Futures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>44,40</b>	<b>101,20</b>	<b>98,94</b>	<b>574,56</b>	<b>754,52</b>	<b>908,86</b>	<b>0,00</b>

(\*) L'OPC peut regrouper ou compléter les intervalles de durées résiduelles selon la pertinence des stratégies de placement et d'emprunts.

### C1e.Exposition directe sur le marché des devises

Montants exprimés en milliers EUR	Devise 1	Devise 2	Devise 3	Devise 4	Devise N
	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>Actif</b>					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Passif</b>					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Hors-bilan</b>					
Devises à recevoir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devises à livrer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Futures options swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### C1f.Exposition directe aux marchés de crédit(\*)

Montants exprimés en milliers EUR	Invest. Grade	Non Invest. Grade	Non notés
	+/-	+/-	+/-
<b>Actif</b>			
Obligations convertibles en actions	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	2 438,07	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
<b>Passif</b>			
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
<b>Hors-bilan</b>			
Dérivés de crédits	0,00	0,00	0,00
<b>Solde net</b>	<b>2 438,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) Les principes et les règles retenus pour la ventilation des éléments du portefeuille de l'OPC selon les catégories d'exposition aux marchés de crédit sont détaillés au chapitre A2. Règles et méthodes comptables.

## C1g.Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

Contreparties (montants exprimés en milliers EUR)	Valeur actuelle constitutive d'une créance	Valeur actuelle constitutive d'une dette
<b>Opérations figurant à l'actif du bilan</b>		
Dépôts		
Instruments financiers à terme non compensés		
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension		
Créances représentatives de titres donnés en garantie		
Créances représentatives de titres financiers prêtés		
Titres financiers empruntés		
Titres reçus en garantie		
Titres financiers donnés en pension		
Créances		
Collatéral espèces		
Dépôt de garantie espèces versé		
<b>Opérations figurant au passif du bilan</b>		
Dettes représentatives des titres donnés en pension		
Instruments financiers à terme non compensés		
Dettes		
Collatéral espèces		

## C2. Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

Code ISIN	Dénomination de l'OPC	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation de l'OPC	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
DE000A0Q4R44	iShares STOXX Europe 600 Real Estate UCITS ETF (DE)	BLACKROCK ASSET MANAGEMENT DEUTSCHL AG	Fonds / Actions	Allemagne	EUR	185 087,38
LU0950381748	BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped UCITS ETF	BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT LUXEMBOURG	Fonds / Actions	Luxembourg	EUR	760 005,64
LU0196034317	JAN HND HRZN PAN EU PE-I2EUR	JANUS HENDERSON INVESTORS EUROPE S.A.	Fonds / Actions	Luxembourg	EUR	1 301 401,70
FR0013210531	Preimum A	PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAG	Fonds / Immobilier	France	EUR	35 228,16
FR001400QDO0	SIENNA MONETAIRE ISR PART FS C	SIENNA GESTION	Monétaire Euro	France	EUR	3 915 840,85
FR001400EC14	SIENNA COURT TERME ISR Part FS C	SIENNA GESTION	Obligations et autres titres de créance Euro	France	EUR	850 951,66
FR001400QKU2	SIENNA OBLIGATIONS VERTES ISR FS C	SIENNA GESTION	Obligations et autres titres de créance Euro	France	EUR	118 714,68
FR0013312949	SIENNA SOUVERAIN 5-7 ANS ISR FS C	SIENNA GESTION	Obligations et autres titres de créance Euro	France	EUR	408 940,35
<b>Total</b>						<b>7 576 170,42</b>

### **C3. Exposition sur les portefeuilles de capital investissement**

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

### **C4. Exposition sur les prêts pour les OFS**

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

## D. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

### D1. Créances et dettes : ventilation par nature

	Nature de débit/crédit	31/12/2024
<b>Créances</b>		
	Souscriptions à recevoir	486,82
	Rétrocession de frais de gestion	247,63
	Dépôts de garantie en espèces	3 271,80
<b>Total des créances</b>		<b>4 006,25</b>
<b>Dettes</b>		
	Rachats à payer	124,49
	Frais de gestion fixe	8 283,95
	Autres dettes	1,04
<b>Total des dettes</b>		<b>8 409,48</b>
<b>Total des créances et des dettes</b>		<b>-4 403,23</b>

### D2. Frais de gestion, autres frais et charges

	31/12/2024
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	17 777,05
Pourcentage de frais de gestion fixes	0,95
Rétrocessions des frais de gestion	133,42
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A2</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	64 099,83
Pourcentage de frais de gestion fixes	0,95
Rétrocessions des frais de gestion	473,66

### D3. Engagements reçus et donnés

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2024
Garanties reçues	0,00
- dont instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	0,00
Garanties données	0,00
- dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	0,00
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	0,00
Autres engagements hors bilan	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>

### D4. Autres informations

#### D4a. Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	31/12/2024
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

#### D4b. Instruments financiers détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	31/12/2024
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			5 294 447,54
	FR001400EC14	SIENNA COURT TERME ISR Part FS C	850 951,66
	FR001400QDO0	SIENNA MONETAIRE ISR PART FS C	3 915 840,85
	FR001400QKU2	SIENNA OBLIGATIONS VERTES ISR FS C	118 714,68
	FR0013312949	SIENNA SOUVERAIN 5-7 ANS ISR FS C	408 940,35
Instruments financiers à terme			0,00
<b>Total des titres du groupe</b>			<b>5 294 447,54</b>

## D5. Détermination et ventilation des sommes distribuables

### D5a. Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
<b>Revenus nets</b>	<b>6 634,16</b>
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice	0,00
<b>Revenus de l'exercice à affecter</b>	<b>6 634,16</b>
Report à nouveau	0,00
<b>Sommes distribuables au titre du revenu net</b>	<b>6 634,16</b>

### Part EPESENS IMMOBILIER A

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
<b>Revenus nets</b>	<b>1 409,38</b>
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00
<b>Revenus de l'exercice à affecter (**)</b>	<b>1 409,38</b>
Report à nouveau	0,00
<b>Sommes distribuables au titre du revenu net</b>	<b>1 409,38</b>
<b>Affectation :</b>	
Distribution	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00
Capitalisation	1 409,38
<b>Total</b>	<b>1 409,38</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>	
Montant unitaire	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00

**Part EPESENS IMMOBILIER A2**

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
<b>Revenus nets</b>	<b>5 224,78</b>
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00
<b>Revenus de l'exercice à affecter (**)</b>	<b>5 224,78</b>
Report à nouveau	0,00
<b>Sommes distribuables au titre du revenu net</b>	<b>5 224,78</b>
<b>Affectation :</b>	
Distribution	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00
Capitalisation	5 224,78
<b>Total</b>	<b>5 224,78</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>	
Montant unitaire	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00

## D5b.Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice</b>	<b>180 195,81</b>
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter</b>	<b>180 195,81</b>
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00
<b>Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées</b>	<b>180 195,81</b>

### Part EPESENS IMMOBILIER A

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice</b>	<b>38 423,55</b>
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)</b>	<b>38 423,55</b>
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00
<b>Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées</b>	<b>38 423,55</b>
<b>Affectation :</b>	
Distribution	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00
Capitalisation	38 423,55
<b>Total</b>	<b>38 423,55</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>	
Acomptes unitaires versés	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00

### Part EPESENS IMMOBILIER A2

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice</b>	<b>141 772,26</b>
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)</b>	<b>141 772,26</b>
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00
<b>Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées</b>	<b>141 772,26</b>
<b>Affectation :</b>	
Distribution	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00
Capitalisation	141 772,26
<b>Total</b>	<b>141 772,26</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>	
Acomptes unitaires versés	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00

## E. Inventaire des actifs et passifs en EUR

### E1. Inventaire des éléments de bilan

Désignation des valeurs par secteur d'activité (*)	Devise	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
<b>OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES</b>			<b>2 438 074,66</b>	<b>24,25</b>
<b>Obligations et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>			<b>2 438 074,66</b>	<b>24,25</b>
<b>FPI Bureautiques</b>			<b>280 523,28</b>	<b>2,79</b>
GECINA 2.0% 30-06-32 EMTN	EUR	300 000	280 523,28	2,79
<b>FPI de détail</b>			<b>371 787,29</b>	<b>3,70</b>
KLEPIERRE 0.875% 17-02-31 EMTN	EUR	200 000	175 893,53	1,75
KLEPIERRE 2.0% 12-05-29 EMTN	EUR	200 000	195 893,76	1,95
<b>Gestion immobilière et développement</b>			<b>461 788,15</b>	<b>4,59</b>
AROUNDTOWN 0.625% 09-07-25	EUR	100 000	98 938,76	0,98
VONOVIA SE 0.25% 01-09-28 EMTN	EUR	400 000	362 849,39	3,61
<b>Services financiers diversifiés</b>			<b>757 073,00</b>	<b>7,53</b>
LOGICOR FINANCING SARL 1.625% 17-01-30	EUR	300 000	277 478,19	2,76
LOGICOR FINANCING SARL 2.25% 13-05-25	EUR	100 000	101 201,89	1,01
PROLOGIS EURO FINANCE LLC 0.25% 10-09-27	EUR	300 000	280 385,94	2,79
PROLOGIS EURO FINANCE LLC 1.875% 05-01-29	EUR	100 000	98 006,98	0,97
<b>Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)</b>			<b>566 902,94</b>	<b>5,64</b>
COVIVIO 1.125% 17-09-31	EUR	200 000	174 960,54	1,74
ICADE PROMOTION 1.75% 10-06-26	EUR	200 000	198 726,01	1,98
UNIBAIL RODAMCO 0.625% 040527	EUR	100 000	95 450,88	0,95
UNIBAIL RODAMCO SE 1.5% 22-02-28	EUR	100 000	97 765,51	0,97
<b>TITRES D'OPC</b>			<b>7 576 170,42</b>	<b>75,35</b>
<b>OPCVM</b>			<b>7 132 001,91</b>	<b>70,93</b>
<b>Gestion collective</b>			<b>7 132 001,91</b>	<b>70,93</b>
BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped UCITS ETF	EUR	92 582	760 005,64	7,56
iShares STOXX Europe 600 Real Estate UCITS ETF (DE)	EUR	13 698	185 087,38	1,84
JAN HND HRZN PAN EU PE-I2EUR	EUR	21 310	1 301 401,70	12,94
SIENNA COURT TERME ISR Part FS C	EUR	7 900	850 951,66	8,46
SIENNA MONETAIRE ISR PART FS C	EUR	38 696,62619	3 915 840,85	38,95
SIENNA OBLIGATIONS VERTES ISR FS C	EUR	1 149	118 714,68	1,18
<b>FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne</b>			<b>444 168,51</b>	<b>4,42</b>
<b>Gestion collective</b>			<b>444 168,51</b>	<b>4,42</b>
Preimum A	EUR	528	35 228,16	0,35
SIENNA SOUVERAIN 5-7 ANS ISR FS C	EUR	103,99785	408 940,35	4,07
<b>Total</b>			<b>10 014 245,08</b>	<b>99,60</b>

(\*) Le secteur d'activité représente l'activité principale de l'émetteur de l'instrument financier ; il est issu de sources fiables reconnues au plan international (GICS et NACE principalement).

## E2. Inventaire des opérations à terme de devises

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

(\*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions exprimé dans la devise de comptabilisation.

## E3. Inventaire des instruments financiers à terme

### E3a. Inventaire des instruments financiers à terme - actions

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
<b>1. Futures</b>				
EURO STOXX 50 0325	-1	915,00	0,00	-48 810,00
<b>Sous-total 1.</b>		<b>915,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-48 810,00</b>
<b>2. Options</b>				
<b>Sous-total 2.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Swaps</b>				
<b>Sous-total 3.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Autres instruments</b>				
<b>Sous-total 4.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>		<b>915,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-48 810,00</b>

(\*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

### E3b. Inventaire des instruments financiers à terme - taux d'intérêts

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
<b>1. Futures</b>				
<b>Sous-total 1.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Options</b>				
<b>Sous-total 2.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Swaps</b>				
<b>Sous-total 3.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Autres instruments</b>				
<b>Sous-total 4.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

### E3c. Inventaire des instruments financiers à terme - de change

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
<b>1. Futures</b>				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
<b>2. Options</b>				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
<b>3. Swaps</b>				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
<b>4. Autres instruments</b>				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

### E3d. Inventaire des instruments financiers à terme - sur risque de crédit

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
<b>1. Futures</b>				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
<b>2. Options</b>				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
<b>3. Swaps</b>				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
<b>4. Autres instruments</b>				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

### E3e. Inventaire des instruments financiers à terme - autres expositions

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
<b>1. Futures</b>				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
<b>2. Options</b>				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
<b>3. Swaps</b>				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
<b>4. Autres instruments</b>				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

#### E4. Inventaire des instruments financiers à terme ou des opérations à terme de devises utilisés en couverture d'une catégorie de part

L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

#### E5. Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	10 014 245,08
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	0,00
Total instruments financiers à terme - actions	915,00
Total instruments financiers à terme - taux	0,00
Total instruments financiers à terme - change	0,00
Total instruments financiers à terme - crédit	0,00
Total instruments financiers à terme - autres expositions	0,00
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	0,00
Autres actifs (+)	48 410,97
Autres passifs (-)	-9 324,48
Passifs de financement (-)	0,00
<b>Total = actif net</b>	<b>10 054 246,57</b>

Libellé de la part	Devise de la part	Nombre de parts	Valeur liquidative
Part EPSENS IMMOBILIER A	EUR	221 301,23060	9,68
Part EPSENS IMMOBILIER A2	EUR	818 441,00000	9,66

# EPSENS IMMOBILIER

**COMPTES ANNUELS**

**29/12/2023**

## BILAN ACTIF AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DÉPÔTS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>6 905 313,40</b>	<b>3 530 798,34</b>
<b>Instruments financiers de l'entreprise ou des entreprises liées</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négoiés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Actions et valeurs assimilées</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négoiées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>	<b>1 277 688,59</b>	<b>519 189,09</b>
Négoiées sur un marché réglementé ou assimilé	1 277 688,59	519 189,09
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Titres de créances</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négoiés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances négociables	0,00	0,00
Autres titres de créances	0,00	0,00
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Organismes de placement collectif</b>	<b>5 624 649,81</b>	<b>3 009 429,25</b>
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	5 114 090,18	2 489 610,37
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE	152 109,63	384 822,68
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés	358 450,00	134 996,20
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés	0,00	0,00
Autres organismes non européens	0,00	0,00
<b>Opérations temporaires sur titres</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Créances représentatives de titres reçus en pension	0,00	0,00
Créances représentatives de titres prêtés	0,00	0,00
Titres empruntés	0,00	0,00
Titres donnés en pension	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
<b>Instruments financiers à terme</b>	<b>2 975,00</b>	<b>2 180,00</b>
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	2 975,00	2 180,00
Autres opérations	0,00	0,00
<b>Autres instruments financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CRÉANCES</b>	<b>24 008,01</b>	<b>20 838,17</b>
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	24 008,01	20 838,17
<b>COMPTES FINANCIERS</b>	<b>68 067,28</b>	<b>144 888,08</b>
Liquidités	68 067,28	144 888,08
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6 997 388,69</b>	<b>3 696 524,59</b>

## BILAN PASSIF AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	7 082 620,87	3 719 527,19
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00	0,00
Report à nouveau (a)	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	-90 358,61	-13 431,98
Résultat de l'exercice (a,b)	-3 677,98	-14 945,77
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *</b>	<b>6 988 584,28</b>	<b>3 691 149,44</b>
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>2 975,00</b>	<b>2 180,00</b>
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres donnés en pension	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres empruntés	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instrument financiers à terme	2 975,00	2 180,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	2 975,00	2 180,00
Autres opérations	0,00	0,00
<b>DETTES</b>	<b>5 829,41</b>	<b>3 195,15</b>
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	5 829,41	3 195,15
<b>COMPTES FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>6 997 388,69</b>	<b>3 696 524,59</b>

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

## HORS-BILAN AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
<b>OPÉRATIONS DE COUVERTURE</b>		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Contrats futures		
EURO STOXX 50 0323	0,00	151 400,00
EURO STOXX 50 0324	318 010,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		
<b>AUTRES OPÉRATIONS</b>		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	1 030,35	25,76
Produits sur actions et valeurs assimilées	3 224,84	3 438,26
Produits sur obligations et valeurs assimilées	37 757,83	8 040,98
Crédits d'impôt	0,00	0,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	6 184,67	3 220,69
<b>TOTAL (1)</b>	<b>48 197,69</b>	<b>14 725,69</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur dettes financières	-371,94	479,25
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>TOTAL (2)</b>	<b>-371,94</b>	<b>479,25</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)</b>	<b>48 569,63</b>	<b>14 246,44</b>
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	51 418,89	24 503,06
Frais de gestion pris en charge par l'entreprise (5)	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4 + 5)</b>	<b>-2 849,26</b>	<b>-10 256,62</b>
Régularisation des revenus de l'exercice (6)	-828,72	-4 689,15
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (7)	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 + 6 - 7)</b>	<b>-3 677,98</b>	<b>-14 945,77</b>

# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

## 1. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01, modifié.

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.

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

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

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

### Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers 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 valeurs mobilières 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.

#### **Dépôts :**

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

#### **Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :**

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

#### **Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :**

Conformément à l'instruction n°2011-21 du 21 décembre 2011 de l'Autorité des Marchés Financiers, les titres de capital ou donnant accès au capital de l'entreprise, les obligations et les titres de créances négociables non admis aux négociations sur un marché réglementé sont évalués suivant la méthode de valorisation déterminée par un expert indépendant.

Toutefois, les obligations émises par l'entreprise non admises aux négociations sur un marché réglementé peuvent être évaluées à leur valeur nominale augmentée du coupon couru si le contrat d'émission comporte l'engagement par la société émettrice de racheter des titres à leur valeur nominale augmentée du coupon couru, à première demande du souscripteur.

#### **Titres de créances négociables :**

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 ou les spécialistes des bons du Trésor.

#### **OPC détenus :**

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

#### **Opérations temporaires sur titres :**

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

#### **Instruments financiers à terme :**

##### **Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

##### **Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**

#### **Les Swaps :**

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

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

#### **Engagements Hors Bilan :**

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

#### **Frais de gestion**

Les frais de gestion et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au règlement du fonds.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

**Part « A » :**

	Frais facturés		Assiette	Taux barème	Prise en charge fonds/Entreprise
1	Frais de gestion financière		Actif net	0,85 % maximum l'an	Fonds
2	Frais de fonctionnement et autres services *			0,10 % maximum l'an (taux forfaitaire)	Fonds
3	Frais indirects maximum ** (Commissions et frais de gestion)	Commissions indirectes (souscriptions/rachats)	Valeur liquidative x nombre de titres	3 % maximum du montant de l'investissement réalisé par le Fonds / Néant	Fonds
		Frais de gestion	Actif net	1.75 % maximum l'an	Fonds
4	Commissions de mouvement		Néant	Néant	Néant
5	Commission de surperformance		Néant	Néant	Néant

**Part « A2 » :**

	Frais facturés		Assiette	Taux barème	Prise en charge fonds/Entreprise
1	Frais de gestion financière		Actif net	0,85 % maximum l'an	Fonds
2	Frais de fonctionnement et autres services *			0,10 % maximum l'an (taux forfaitaire)	Fonds
3	Frais indirects maximum ** (Commissions et frais de gestion)	Commissions indirectes (souscriptions/rachats)	Valeur liquidative x nombre de titres	3 % maximum du montant de l'investissement réalisé par le Fonds / Néant	Fonds
		Frais de gestion	Actif net	1.75 % maximum l'an	Fonds
4	Commissions de mouvement		Néant	Néant	Néant
5	Commission de surperformance		Néant	Néant	Néant

\* Les frais de fonctionnement et autres services incluent les frais suivants :

- Frais du dépositaire ;
- Frais de gestion administrative et comptable ;
- Frais du commissaire aux comptes ;
- Frais liés aux teneurs de comptes ;
- Coûts liés aux contributions dues par la société de gestion à l'Autorité des marchés financiers (AMF) ;
- Coûts de cotisation de la société de gestion à l'Association française de la Gestion (AFG) ;
- Coûts de licence de l'indice de référence du Fonds ;
- Frais fiscaux, y compris avocat et expert externe liés au recouvrement des créances du Fonds ;
- Frais liés aux informations des porteurs de parts (informations par tous moyens et informations particulières) à l'exception des opérations de fusion, absorption et liquidation ;
- Frais liés au respect des obligations réglementaires (Reporting AIFM, frais de fonctionnement de la politique de vote lors des assemblées générales) ;
- Frais de constitution et de diffusion de la documentation réglementaire du Fonds (Règlement, DIC, Annexes SFDR) ;
- Frais d'audit et de promotion du label ISR
- Frais de fonctionnement des plateformes de distribution

Le taux forfaitaire maximum des frais de fonctionnement et autres services peut être prélevé quand bien même les frais réels sont inférieurs à celui-ci. Dans la situation où les frais réels sont supérieurs au taux forfaitaire, le dépassement sera pris en charge par la société de gestion.

\*\* Les frais indirects du FCPE sont liés à l'investissement du FCPE en parts et/ou actions d'OPC.

Les frais et commissions facturés au Fonds servent également à couvrir des coûts de commercialisation via des distributeurs tiers. La rémunération versée aux distributeurs tiers réduit la croissance potentielle des investissements.

Votre distributeur est à votre disposition si vous souhaitez des précisions sur les modalités de calcul de cette rémunération.

Les coûts juridiques exceptionnels liés au recouvrement des créances du FCPE pourront s'ajouter aux frais facturés à ce dernier et affichés ci-dessus.

Le taux de frais effectivement constaté est mentionné chaque année dans le rapport de gestion.

Les frais de fonctionnement et de gestion sont perçus mensuellement.

Les différents postes constituant les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés lors de chaque valeur liquidative.

Les frais de gestion des parts « A » et « A2 » sont pris en charge par le FCPE (selon les accords de l'entreprise). Les frais de gestion financière de la part « B » sont pris en charge par l'Entreprise (selon les accords de l'entreprise).

La rétrocession de frais de gestion à percevoir est prise en compte à chaque valeur liquidative. Le montant provisionné est égal à la quote-part de rétrocession acquise sur la période concernée.

Les honoraires du Commissaire aux comptes s'élèvent à 2 175,60 euros, ils sont pris en charge par le fonds.

La rétrocession de frais de gestion à percevoir est prise en compte à chaque valeur liquidative. Le montant provisionné est égal à la quote-part de rétrocession acquise sur la période concernée.

## **Affectation des sommes distribuables**

### **Définition des sommes distribuables**

Les sommes distribuables sont constituées par :

#### **Le résultat :**

Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde de régularisation des revenus. Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, rémunération ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille de l'OPC majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion et de la charge des emprunts.

#### **Les Plus et Moins-values :**

Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

#### **Modalités d'affectation des sommes distribuables :**

<b>Part(s)</b>	<b>Affectation du résultat net</b>	<b>Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées</b>
Parts EPSSENS IMMOBILIER A	Capitalisation	Capitalisation
Parts EPSSENS IMMOBILIER A2	Capitalisation	Capitalisation

## 2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
<b>ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE</b>	<b>3 691 149,44</b>	<b>1 980 809,57</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC) (*)	3 327 277,23	2 167 318,52
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC) (*)	-254 658,61	-105 950,74
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	7 011,67	2 434,76
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-46 447,11	-11 374,85
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	4 355,91	1 260,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	-41 085,00	0,00
Frais de transactions	-494,06	-922,98
Différences de change	0,00	0,00
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	303 529,07	-334 348,22
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	30 526,19	-273 002,88
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	273 002,88	-61 345,34
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	795,00	2 180,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	2 975,00	2 180,00
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-2 180,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	0,00	0,00
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	-2 849,26	-10 256,62
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>6 988 584,28</b>	<b>3 691 149,44</b>

(\*) La ventilation par nature des souscriptions et des rachats est donnée dans la rubrique « souscriptions et rachats » du présent rapport.

## DÉTAIL DES COLLECTES<sup>(\*)</sup>

	29/12/2023	30/12/2022
<b>Souscriptions (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)</b>	<b>3 327 277,23</b>	<b>2 167 318,52</b>
Versements de la réserve spéciale de participation	66 637,18	14 076,52
Intérêts de retard versés par l'entreprise (participation)	0,00	0,00
Versement de l'intéressement	92 613,94	6 857,83
Intérêts de retard versés par l'entreprise (Intéressement)	0,00	0,00
Versements volontaires	2 183 154,25	1 766 379,71
Abondements de l'entreprise	140 587,08	21 230,57
Transferts ou arbitrages provenant d'un autre fonds ou d'un compte courant bloqué	844 284,78	358 773,89
Transferts provenant d'un CET	0,00	0,00
Transferts provenant de jours de congés non pris	0,00	0,00
Distribution des dividendes	0,00	0,00
<i>Droits d'entrée à la charge de l'entreprise</i>	<i>708,45</i>	<i>326,30</i>
<b>Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)</b>	<b>254 658,61</b>	<b>105 950,74</b>
Rachats	160 210,14	100 797,04
Transferts à destination d'un autre OPC	94 448,47	5 153,70

(\*) Ces données, étant non issues de la comptabilité mais fournies par le teneur de compte, n'ont pas été auditées par le commissaire aux comptes.

### 3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

#### 3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
<b>ACTIF</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ENTREPRISE OU DES ENTREPRISES LIÉES</b>		
<b>TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ENTREPRISE OU DES ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES</b>		
Obligations à taux fixe négociées sur un marché réglementé ou assimilé	1 277 688,59	18,28
<b>TOTAL OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES</b>	<b>1 277 688,59</b>	<b>18,28</b>
<b>TITRES DE CRÉANCES</b>		
<b>TOTAL TITRES DE CRÉANCES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
<b>TOTAL OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>HORS-BILAN</b>		
<b>OPÉRATIONS DE COUVERTURE</b>		
Actions	318 010,00	4,55
<b>TOTAL OPÉRATIONS DE COUVERTURE</b>	<b>318 010,00</b>	<b>4,55</b>
<b>AUTRES OPÉRATIONS</b>		
<b>TOTAL AUTRES OPÉRATIONS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
<b>ACTIF</b>								
Instruments financiers de l'entreprise ou des entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	1 277 688,59	18,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68 067,28	0,97
<b>PASSIF</b>								
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### 3.3. VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN(\*)

	< 3 mois	%	]3 mois - 1 an]	%	]1 - 3 ans]	%	]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
<b>ACTIF</b>										
Instruments financiers de l'entreprise ou des entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	384 610,82	5,50	277 140,98	3,97	615 936,79	8,81
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	68 067,28	0,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PASSIF</b>										
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>										
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(\*) Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

### 3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'ÉVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN (HORS EUR)

	Devise 1		Devise 2		Devise 3		Devise N Autre(s)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
<b>ACTIF</b>								
Instruments financiers de l'entreprise ou des entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OPC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PASSIF</b>								
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### 3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

	Nature de débit/crédit	29/12/2023
<b>CRÉANCES</b>		
	Souscriptions à recevoir	2 381,89
	Rétrocession de frais de gestion	331,52
	Dépôts de garantie en espèces	21 294,60
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>		<b>24 008,01</b>
<b>DETTES</b>		
	Rachats à payer	651,82
	Frais de gestion fixe	5 170,59
	Autres dettes	7,00
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>5 829,41</b>
<b>TOTAL DETTES ET CRÉANCES</b>		<b>18 178,60</b>

### 3.6. CAPITAUX PROPRES

#### 3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	133 527,16670	1 228 856,62
Parts rachetées durant l'exercice	-14 811,68440	-135 774,39
Solde net des souscriptions/rachats	118 715,48230	1 093 082,23
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	168 773,86080	
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A2</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	225 954,00000	2 098 420,61
Parts rachetées durant l'exercice	-12 955,00000	-118 884,22
Solde net des souscriptions/rachats	212 999,00000	1 979 536,39
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	567 371,00000	

#### 3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	6 986,75
Commissions de souscription acquises	6 986,75
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part EPESENS IMMOBILIER A2</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	21 942,63
Commissions de souscription acquises	21 942,63
Commissions de rachat acquises	0,00

### 3.7. FRAIS DE GESTION À LA CHARGE DU FONDS

	29/12/2023
<b>Parts EPESENS IMMOBILIER A</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	12 770,27
Pourcentage de frais de gestion fixes	0,96
Rétrocessions des frais de gestion	351,45
<b>Parts EPESENS IMMOBILIER A2</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	40 113,71
Pourcentage de frais de gestion fixes	0,96
Rétrocessions des frais de gestion	1 113,64

### 3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

#### 3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

Néant

#### 3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :

Néant

### 3.9. AUTRES INFORMATIONS

#### 3.9.1. Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	29/12/2023
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

#### 3.9.2. Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie

	29/12/2023
Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	0,00

#### 3.9.3. Instruments financiers détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	29/12/2023
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			4 529 030,18
	FR0007391255	SIENNA COURT TERME ISR "I	816 234,84
	FR0007081278	SIENNA MONETAIRE ISR A	3 389 421,38
	FR0012857167	SIENNA OBLIGATIONS VERTES ISR "I	116 808,48
	FR0013312949	SIENNA SOUVERAIN 5-7 ISR	206 565,48
Instruments financiers à terme			0,00
<b>Total des titres du groupe</b>			<b>4 529 030,18</b>

### 3.10. TABLEAU D'AFFECTION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

	29/12/2023	30/12/2022
<b>Sommes restant à affecter</b>		
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat	-3 677,98	-14 945,77
Acomptes versés sur résultat de l'exercice	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>-3 677,98</b>	<b>-14 945,77</b>

	29/12/2023	30/12/2022
<b>Parts EPESENS IMMOBILIER A</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-849,33	-1 871,27
<b>Total</b>	<b>-849,33</b>	<b>-1 871,27</b>

	29/12/2023	30/12/2022
<b>Parts EPESENS IMMOBILIER A2</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-2 828,65	-13 074,50
<b>Total</b>	<b>-2 828,65</b>	<b>-13 074,50</b>

**Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente aux plus et moins-values nettes**

	29/12/2023	30/12/2022
<b>Sommes restant à affecter</b>		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	-90 358,61	-13 431,98
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>-90 358,61</b>	<b>-13 431,98</b>

	29/12/2023	30/12/2022
<b>Parts EPESENS IMMOBILIER A</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-20 751,91	-1 655,03
<b>Total</b>	<b>-20 751,91</b>	<b>-1 655,03</b>

	29/12/2023	30/12/2022
<b>Parts EPESENS IMMOBILIER A2</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-69 606,70	-11 776,95
<b>Total</b>	<b>-69 606,70</b>	<b>-11 776,95</b>

### 3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023
<b>Actif net Global en EUR</b>	<b>1 014 258,90</b>	<b>1 980 809,57</b>	<b>3 691 149,44</b>	<b>6 988 584,28</b>
<b>Parts EPESENS IMMOBILIER A en EUR</b>				
Actif net	4 743,20	47 174,65	457 806,69	1 605 123,20
Nombre de titres	469,80560	4 522,91220	50 058,37850	168 773,86080
Valeur liquidative unitaire	10,09	10,43	9,14	9,51
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	-0,06	0,00	-0,03	-0,12
Capitalisation unitaire sur résultat	-0,03	-0,07	-0,03	0,00
<b>Parts EPESENS IMMOBILIER A2 en EUR</b>				
Actif net	1 009 515,70	1 933 634,92	3 233 342,75	5 383 461,08
Nombre de titres	100 227,00000	185 822,00000	354 372,00000	567 371,00000
Valeur liquidative unitaire	10,07	10,40	9,12	9,48
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	-0,08	0,00	-0,03	-0,12
Capitalisation unitaire sur résultat	-0,05	-0,07	-0,03	0,00

### 3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>				
<b>Obligations et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>				
<b>ETATS-UNIS</b>				
PROLOGIS EURO FINANCE LLC 0.25% 10-09-27	EUR	100 000	90 194,10	1,29
PROLOGIS EURO FINANCE LLC 1.875% 05-01-29	EUR	100 000	94 945,77	1,36
<b>TOTAL ETATS-UNIS</b>			<b>185 139,87</b>	<b>2,65</b>
<b>FRANCE</b>				
COVIVIO 1.125% 17-09-31	EUR	200 000	165 731,46	2,37
GFCFP 2 06/30/32	EUR	200 000	186 999,88	2,68
ICADE 1.75% 10-06-26	EUR	200 000	193 119,08	2,76
KLEPIERRE 0.875% 17-02-31 EMTN	EUR	200 000	168 259,68	2,41
UNIBAIL RODAMCO 0.625% 040527	EUR	100 000	91 940,52	1,31
UNIBAIL RODAMCO SE 1.5% 22-02-28	EUR	100 000	95 006,36	1,36
<b>TOTAL FRANCE</b>			<b>901 056,98</b>	<b>12,89</b>
<b>LUXEMBOURG</b>				
AROUNDTOWN 0.625% 09-07-25	EUR	100 000	93 162,56	1,33
LOGICOR FINANCING SARL 2.25% 13-05-25	EUR	100 000	98 329,18	1,41
<b>TOTAL LUXEMBOURG</b>			<b>191 491,74</b>	<b>2,74</b>
<b>TOTAL Obligations et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>			<b>1 277 688,59</b>	<b>18,28</b>
<b>TOTAL Obligations et valeurs assimilées</b>			<b>1 277 688,59</b>	<b>18,28</b>
<b>Organismes de placement collectif</b>				
<b>OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays</b>				
<b>FRANCE</b>				
SIENNA COURT TERME ISR "I	EUR	2 995	816 234,84	11,67
SIENNA MONETAIRE ISR A	EUR	27 984,9346	3 389 421,38	48,50
SIENNA OBLIGATIONS VERTES ISR "I	EUR	12	116 808,48	1,68
SIENNA SOUVERAIN 5-7 ISR	EUR	53,99785	206 565,48	2,96
<b>TOTAL FRANCE</b>			<b>4 529 030,18</b>	<b>64,81</b>
<b>LUXEMBOURG</b>				
EASYETF EPRA EURO	EUR	70 000	585 060,00	8,37
<b>TOTAL LUXEMBOURG</b>			<b>585 060,00</b>	<b>8,37</b>
<b>TOTAL OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays</b>			<b>5 114 090,18</b>	<b>73,18</b>
<b>Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE</b>				
<b>FRANCE</b>				
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE	EUR	484	50 423,12	0,72
OPCIMMO OPCIMMO P	EUR	484	51 669,07	0,73
PREIMIUM A	EUR	528	50 017,44	0,72
<b>TOTAL FRANCE</b>			<b>152 109,63</b>	<b>2,17</b>
<b>TOTAL Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE</b>			<b>152 109,63</b>	<b>2,17</b>
<b>Fonds professionnels à vocation générale et équival. d'autres Etats membres UE et organismes de titrisation cotés</b>				
<b>ALLEMAGNE</b>				
ISHS STX EUR 600 REAL ESTATE	EUR	25 000	358 450,00	5,14
<b>TOTAL ALLEMAGNE</b>			<b>358 450,00</b>	<b>5,14</b>
<b>TOTAL Fonds professionnels à vocation générale et équival. d'autres Etats membres UE et organismes de titrisation cotés</b>			<b>358 450,00</b>	<b>5,14</b>

### 3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
<b>TOTAL Organismes de placement collectif</b>			<b>5 624 649,81</b>	<b>80,49</b>
<b>Instruments financier à terme</b>				
<b>Engagements à terme fermes</b>				
<b>Engagements à terme fermes sur marché réglementé ou assimilé</b>				
EURO STOXX 50 0324	EUR	-7	2 975,00	0,04
<b>TOTAL Engagements à terme fermes sur marché réglementé ou assimilé</b>			<b>2 975,00</b>	<b>0,04</b>
<b>TOTAL Engagements à terme fermes</b>			<b>2 975,00</b>	<b>0,04</b>
<b>TOTAL Instruments financier à terme</b>			<b>2 975,00</b>	<b>0,04</b>
<b>Appel de marge</b>				
APPEL MARGE B.P.S.S.	EUR	-2 975	-2 975,00	-0,04
<b>TOTAL Appel de marge</b>			<b>-2 975,00</b>	<b>-0,04</b>
<b>Créances</b>			<b>24 008,01</b>	<b>0,34</b>
<b>Dettes</b>			<b>-5 829,41</b>	<b>-0,08</b>
<b>Comptes financiers</b>			<b>68 067,28</b>	<b>0,97</b>
<b>Actif net</b>			<b>6 988 584,28</b>	<b>100,00</b>

Parts EPSENS IMMOBILIER A2	EUR	567 371,00000	9,48
Parts EPSENS IMMOBILIER A	EUR	168 773,86080	9,51

# DIC PRIIPS

**OBJECTIF :** Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

**PRODUIT :**

**EPSENS IMMOBILIER (Part A2 - FR0013506573)**

**Initiateur :** SIENNA GESTION

**Site internet :** [www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)

**Contact :** [sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:sienna-gestion@sienna-im.com)

**Autorité de tutelle compétente :** Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de SIENNA GESTION en ce qui concerne ce document d'informations clés.

SIENNA GESTION est agréée en France sous le n° GP 97020 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document :** 06/11/2024

**AVERTISSEMENT : VOUS ÊTES SUR LE POINT D'ACHETER UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ÊTRE DIFFICILE À COMPRENDRE**

**EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?**

**TYPE :** EPSENS IMMOBILIER est un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) de droit français relevant de l'article L. 214-164 du Code Monétaire et Financier prenant la forme d'un FCPE. Ce FCPE a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 17/03/2020

**DURÉE ET RÉLIATION (résiliation de l'initiateur) :** Le Fonds est créé pour une durée indéterminée. Le Conseil de surveillance ou la société de gestion peut décider la dissolution ou la fusion du présent Fonds à leur initiative.

**OBJECTIFS :** Le Fonds a pour objectif de participer à la performance des marchés actions, taux et immobilier au travers d'OPCI de la zone euro. Le Fonds sera géré avec une approche patrimoniale long terme.

Le Fonds sera exposé au minimum à 50 % de son actif net au marché immobilier au travers de ses trois poches d'actifs suivantes :

-Une poche ' Actions ' représentant jusqu'à 50 % de l'actif net, investie en direct et/ou au travers d'OPC en actions d'entreprises foncières de grandes, moyennes et petites capitalisations.

-Une poche ' Taux ' représentant jusqu'à 100 % de l'actif net, investie en direct et/ou au travers d'OPC en obligations et titres de créance d'émetteurs privés (dont des entreprises foncières), publics et souverains ainsi qu'en produits monétaires dans le cadre de la gestion de la trésorerie.

-Une poche ' OPCI ' représentant jusqu'à 50 % de l'actif net, investie en parts et/ou actions d'OPCI externes (non gérés par Sienna Gestion).

Le Fonds est principalement investi en parts et actions d'OPC. La sélection des OPC repose sur des critères quantitatifs (performance, analyse des risques, frais ...), complétés le cas échéant de critères qualitatifs (process de gestion, reporting ...). Toutefois, le gérant se réserve la possibilité d'investir en direct dans des actions et titres assimilés de la zone euro et/ou en dehors de la zone euro ainsi que dans des titres de créance ou des instruments du marché monétaire de la zone euro et/ou en dehors de la zone euro et libellés en euro. L'exposition du Fonds au risque de change est limitée à 10 % de son actif net.

Le Fonds est composé comme suit :

-Actions et titres assimilés : Le Fonds peut être investi dans la limite de 50 % de son actif net en actions d'entreprises foncières de toutes capitalisations.

-Obligations, titres de créance et instruments du marché monétaire : Le Fonds peut être investi dans la limite de 100 % de son actif net en obligations, titres de créance et instruments du marché monétaire de tous émetteurs. Les titres de créance négociables et obligations et/ou les émetteurs dans lequel le Fonds investit bénéficient d'une notation de crédit ' Investment grade ' ou font l'objet d'une notation interne équivalente par la société de gestion. Les titres ne bénéficiant pas de cette notation sont des titres dits ' spéculatifs ' et pourront représenter jusqu'à 30 % de l'actif net du Fonds. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par les agences de notation de crédit. Elle procède à sa propre analyse pour évaluer la qualité de l'émetteur et de l'émission. La fourchette de sensibilité aux taux d'intérêt à l'intérieur de laquelle le Fonds est géré est comprise entre 0 et 8.

-Parts ou actions d'OPC (OPCVM et/ou FIA) : Le Fonds peut être investi en parts ou actions d'OPC suivants : OPC actions dans la limite de 50 % de son actif net, OPC obligataires et/ou monétaires et/ou OPC multi-actifs, dans la limite de 100 % de son actif net. OPC immobiliers (OPCI), dans la limite de 50 % de son actif net. Ces OPC sont gérés par la société de gestion.

- ' Autres valeurs ' : Le Fonds pourra détenir des valeurs visées à l'article R. 214-32-19 du Code monétaire et financier, dans la limite de 10 % de son actif net.

-Instruments financiers à terme (ou contrats financiers) : Le Fonds peut intervenir sur les marchés réglementés, organisés et de gré à gré via des instruments financiers à terme, afin de couvrir et/ou d'exposer le portefeuille aux risques de taux et d'actions dans les limites de la fourchette de sensibilité autorisée. L'engagement lié l'utilisation de ces instruments ne peut dépasser 100 % de l'actif net. Le Fonds n'a pas recours aux TRS (Total Return Swaps).

-Autres opérations : Afin d'optimiser la gestion de sa trésorerie et les revenus perçus par le Fonds, le gérant peut avoir recours aux dépôts, aux emprunts d'espèces et à des opérations d'acquisition et cession temporaires de titres.

Affectation des sommes distribuables : Capitalisation.

**SFDR :** Article 6 : le Fonds ne vise pas un objectif d'investissement durable et sa stratégie d'investissement ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales. Il est classé article 6 au titre du règlement européen SFDR.

**INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :** Ce produit est destiné aux bénéficiaires d'un dispositif d'épargne retraite ayant un objectif d'investissement à long terme, (supérieure à 5 ans) et ayant une connaissance théorique des marchés actions tout en acceptant de s'exposer à un risque de variation de la valeur liquidative inhérent à ces marchés. Il pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Cette durée ne tient pas compte de la durée de blocage de votre épargne. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person comme défini dans le règlement du Fonds.

**DÉPOSITAIRE :** BNP PARIBAS SA

**PÉRIODICITÉ DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DEMANDES DE RACHAT :** Elle est calculée quotidiennement (cf. article 12 du règlement du Fonds). Les opérations de rachat d'avoirs disponibles ou d'arbitrage saisies sur internet/smartphone au plus tard à J-1 23h59, ou toutes les autres opérations reçues complètes et conformes chez EPSENS au plus tard à J-1 10h, seront exécutées et enregistrées en compte sur la base de la valeur J. La société de gestion pourra mettre en place un dispositif de plafonnement des rachats dans les conditions visées au paragraphe «Dispositif de plafonnement des rachats» du règlement du FCPE.

Le règlement, les rapports périodiques et la valeur liquidative du Fonds sont disponibles en français auprès du gestionnaire de votre plan d'épargne retraite et gratuitement sur simple demande écrite à l'adresse [sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:sienna-gestion@sienna-im.com).

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### INDICATEUR DE RISQUE (SRI)



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 5 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7 qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur peuvent avoir un impact à la baisse sur la valeur liquidative du Fonds :

**Risque de crédit** : Il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur monétaire ou obligataire ou de défaut de ce dernier. La valeur des titres de créance de cet émetteur peut alors baisser, entraînant une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

**Risque de contrepartie** : Il s'agit du risque de perte pour le portefeuille résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Le défaut d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

**Risque de liquidité** : C'est le risque qu'une position ne puisse pas être cédée pour un coût limité et dans un délai suffisamment court, i.e. c'est le risque de devoir vendre un instrument financier à un prix inférieur au juste prix et ainsi générer une moins-value pour le portefeuille du fonds et, in fine, une baisse de la valeur liquidative de celui-ci.

**Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés** : Le Fonds peut avoir recours à des instruments financiers à terme, ce qui pourra induire un risque de baisse de la valeur liquidative du Fonds plus significative et plus rapide que celle des marchés sur lesquels le Fonds est investi.

**Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.**

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures des marchés. L'évolution future des marchés est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit/de l'indice de référence approprié au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

PERIODE DE DETENTION RECOMMANDÉE : 5 ans			
INVESTISSEMENT : 10 000 EUROS			
SCÉNARIOS		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Période de détention recommandée)
MINIMUM	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
TENSIONS	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 390,00 €	7 010,00 €
	Rendement annuel moyen	-26,10%	-6,86%
DÉFAVORABLE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 330,00 €	8 210,00 €
	Rendement annuel moyen	-16,70%	-3,87%
INTERMÉDIAIRE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 640,00 €	9 300,00 €
	Rendement annuel moyen	-3,60%	-1,44%
FAVORABLE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 350,00 €	11 160,00 €
	Rendement annuel moyen	3,50%	2,22%

Scénario défavorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 31/05/2018 et le 31/05/2023

Scénario intermédiaire : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 30/04/2015 et le 30/04/2020

Scénario favorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 31/10/2014 et le 31/10/2019

## QUE SE PASSE-T-IL SI SIENNA GESTION N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS?

Le Fonds est constitué comme une entité distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de la société de gestion, les actifs du Fonds conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Fonds est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Fonds.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vende ce Fonds ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit (le cas échéant). Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- Que 10 000 EUR sont investis.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	635,12 €	1 205,99 €
Incidence des coûts annuels (*)	6,35%	2,43%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 0,99% avant déduction des coûts et de -1,44% après cette déduction.

### COMPOSITION DES COÛTS

	Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5,00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	500,00 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0,00 €
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,30% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	123,79 €
Coûts de transaction	0,12% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	11,33 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0,00 €

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement minimale recommandée est de 5 ans en raison de la nature du sous-jacent de l'investissement orienté sur marchés actions. Les parts de ce Fonds sont des supports de placement à long terme, elles doivent être acquises dans une optique de diversification d'un patrimoine. Un désinvestissement avant l'échéance est possible, notamment en cas de déblocage anticipé prévu par la réglementation. Les demandes de remboursement sont à adresser quotidiennement au teneur de comptes conservateur des parts ou au gestionnaire du plan et sont exécutées au prix de rachat conformément au règlement. Nous invitons à vous rapprocher de celui-ci pour connaître ses modalités réception-transmission des demandes.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Pour toute réclamation liée à votre dispositif d'épargne salariale ou d'épargne retraite, vous pouvez adresser une réclamation auprès de votre teneur de compte ou de votre gestionnaire de compte. Vous pouvez formuler une réclamation concernant le Fonds en adressant un courrier électronique à l'adresse [sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:sienna-gestion@sienna-im.com) ou un courrier postal – à l'attention du Président du Directoire – 21 Boulevard Haussmann 75009 Paris. Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la Société de gestion ([www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)).

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Performances passées : Pour toutes informations relatives aux performances passées : <https://www.sienna-gestion.com/tous-nos-fonds>

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 10 ans en fonction de la date de création de la part.

Informations relatives à la finance durable : [www.sienna-gestion.com/notre-finance-responsable](http://www.sienna-gestion.com/notre-finance-responsable)

Conseil de surveillance : Le conseil de surveillance est composé de membres salariés représentant les porteurs de parts et de représentants de la direction de l'entreprise désignés selon les modalités prévues au règlement du Fonds.

Teneur(s) de compte / Gestionnaire du plan : EPSENS

Vous avez la possibilité de saisir le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) via le site internet [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) (formulaire de demande de médiation), ou par courrier : Le Médiateur - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02.

**OBJECTIF :** Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

**PRODUIT :**

**EPSENS IMMOBILIER (Part A - 990000124939)**

**Initiateur :** SIENNA GESTION

**Site internet :** [www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)

**Contact :** [sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:sienna-gestion@sienna-im.com)

**Autorité de tutelle compétente :** Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de SIENNA GESTION en ce qui concerne ce document d'informations clés.

SIENNA GESTION est agréée en France sous le n° GP 97020 et réglementée par l'AMF.

**Date de production du document :** 06/11/2024

**AVERTISSEMENT : VOUS ÊTES SUR LE POINT D'ACHETER UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ÊTRE DIFFICILE À COMPRENDRE**

**EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?**

**TYPE :** EPSENS IMMOBILIER est un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) de droit français relevant de l'article L. 214-164 du Code Monétaire et Financier prenant la forme d'un FCPE. Ce FCPE a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 17/03/2020

**DURÉE ET RÉSILIATION (résiliation de l'initiateur) :** Le Fonds est créé pour une durée indéterminée. Le Conseil de surveillance ou la société de gestion peut décider la dissolution ou la fusion du présent Fonds à leur initiative.

**OBJECTIFS :** Le Fonds a pour objectif de participer à la performance des marchés actions, taux et immobilier au travers d'OPCI de la zone euro. Le Fonds sera géré avec une approche patrimoniale long terme.

Le Fonds sera exposé au minimum à 50 % de son actif net au marché immobilier au travers de ses trois poches d'actifs suivantes :

-Une poche ' Actions ' représentant jusqu'à 50 % de l'actif net, investie en direct et/ou au travers d'OPC en actions d'entreprises foncières de grandes, moyennes et petites capitalisations.

-Une poche ' Taux ' représentant jusqu'à 100 % de l'actif net, investie en direct et/ou au travers d'OPC en obligations et titres de créance d'émetteurs privés (dont des entreprises foncières), publics et souverains ainsi qu'en produits monétaires dans le cadre de la gestion de la trésorerie.

-Une poche ' OPC I ' représentant jusqu'à 50 % de l'actif net, investie en parts et/ou actions d'OPCI externes (non gérés par Sienna Gestion).

Le Fonds est principalement investi en parts et actions d'OPC. La sélection des OPC repose sur des critères quantitatifs (performance, analyse des risques, frais ...), complétés le cas échéant de critères qualitatifs (process de gestion, reporting ...). Toutefois, le gérant se réserve la possibilité d'investir en direct dans des actions et titres assimilés de la zone euro et/ou en dehors de la zone euro ainsi que dans des titres de créance ou des instruments du marché monétaire de la zone euro et/ou en dehors de la zone euro et libellés en euro. L'exposition du Fonds au risque de change est limitée à 10 % de son actif net.

Le Fonds est composé comme suit :

-Actions et titres assimilés : Le Fonds peut être investi dans la limite de 50 % de son actif net en actions d'entreprises foncières de toutes capitalisations.

-Obligations, titres de créance et instruments du marché monétaire : Le Fonds peut être investi dans la limite de 100 % de son actif net en obligations, titres de créance et instruments du marché monétaire de tous émetteurs. Les titres de créance négociables et obligations et/ou les émetteurs dans lequel le Fonds investit bénéficient d'une notation de crédit ' Investment grade ' ou font l'objet d'une notation interne équivalente par la société de gestion. Les titres ne bénéficiant pas de cette notation sont des titres dits ' spéculatifs ' et pourront représenter jusqu'à 30 % de l'actif net du Fonds. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par les agences de notation de crédit. Elle procède à sa propre analyse pour évaluer la qualité de l'émetteur et de l'émission. La fourchette de sensibilité aux taux d'intérêt à l'intérieur de laquelle le Fonds est géré est comprise entre 0 et 8.

-Parts ou actions d'OPC (OPCVM et/ou FIA) : Le Fonds peut être investi en parts ou actions d'OPC suivants : OPC actions dans la limite de 50 % de son actif net, OPC obligataires et/ou monétaires et/ou OPC multi-actifs, dans la limite de 100 % de son actif net. OPC immobiliers (OPCI), dans la limite de 50 % de son actif net. Ces OPC sont gérés par la société de gestion.

- ' Autres valeurs ' : Le Fonds pourra détenir des valeurs visées à l'article R. 214-32-19 du Code monétaire et financier, dans la limite de 10 % de son actif net.

-Instruments financiers à terme (ou contrats financiers) : Le Fonds peut intervenir sur les marchés réglementés, organisés et de gré à gré via des instruments financiers à terme, afin de couvrir et/ou d'exposer le portefeuille aux risques de taux et d'actions dans les limites de la fourchette de sensibilité autorisée. L'engagement lié l'utilisation de ces instruments ne peut dépasser 100 % de l'actif net. Le Fonds n'a pas recours aux TRS (Total Return Swaps).

-Autres opérations : Afin d'optimiser la gestion de sa trésorerie et les revenus perçus par le Fonds, le gérant peut avoir recours aux dépôts, aux emprunts d'espèces et à des opérations d'acquisition et cession temporaires de titres.

Affectation des sommes distribuables : Capitalisation.

**SFDR :** Article 6 : le Fonds ne vise pas un objectif d'investissement durable et sa stratégie d'investissement ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales. Il est classé article 6 au titre du règlement européen SFDR.

**INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :** Ce produit est destiné aux bénéficiaires d'un dispositif d'épargne retraite ayant un objectif d'investissement à long terme, (supérieure à 5 ans) et ayant une connaissance théorique des marchés actions tout en acceptant de s'exposer à un risque de variation de la valeur liquidative inhérent à ces marchés. Il pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Cette durée ne tient pas compte de la durée de blocage de votre épargne. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person comme défini dans le règlement du Fonds.

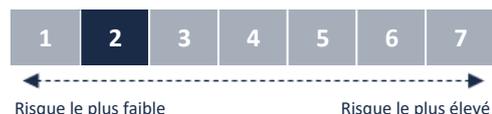
**DÉPOSITAIRE :** BNP PARIBAS SA

**PÉRIODICITÉ DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DEMANDES DE RACHAT :** Elle est calculée quotidiennement (cf. article 12 du règlement du Fonds). Les opérations de rachat d'avoirs disponibles ou d'arbitrage saisies sur internet/smartphone au plus tard à J-1 23h59, ou toutes les autres opérations reçues complètes et conformes chez EPSENS au plus tard à J-1 10h, seront exécutées et enregistrées en compte sur la base de la valeur J. La société de gestion pourra mettre en place un dispositif de plafonnement des rachats dans les conditions visées au paragraphe «Dispositif de plafonnement des rachats» du règlement du FCPE.

Le règlement et les rapports annuels et semestriels du Fonds sont disponibles en français sur le site internet du teneur de compte et gratuitement sur simple demande écrite à l'adresse [sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:sienna-gestion@sienna-im.com). La valeur liquidative est disponible sur le site internet du teneur de compte des parts du fonds.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### INDICATEUR DE RISQUE (SRI)



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 5 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7 qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur peuvent avoir un impact à la baisse sur la valeur liquidative du Fonds :

**Risque de crédit** : Il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur monétaire ou obligataire ou de défaut de ce dernier. La valeur des titres de créance de cet émetteur peut alors baisser, entraînant une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

**Risque de contrepartie** : Il s'agit du risque de perte pour le portefeuille résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Le défaut d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

**Risque de liquidité** : C'est le risque qu'une position ne puisse pas être cédée pour un coût limité et dans un délai suffisamment court, i.e. c'est le risque de devoir vendre un instrument financier à un prix inférieur au juste prix et ainsi générer une moins-value pour le portefeuille du fonds et, in fine, une baisse de la valeur liquidative de celui-ci.

**Risque lié à l'impact des techniques telles que les produits dérivés** : Le Fonds peut avoir recours à des instruments financiers à terme, ce qui pourra induire un risque de baisse de la valeur liquidative du Fonds plus significative et plus rapide que celle des marchés sur lesquels le Fonds est investi.

**Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.**

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures des marchés. L'évolution future des marchés est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit/de l'indice de référence approprié au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

PERIODE DE DETENTION RECOMMANDÉE : 5 ans			
INVESTISSEMENT : 10 000 EUROS			
SCÉNARIOS		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Période de détention recommandée)
MINIMUM	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
TENSIONS	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 440,00 €	7 060,00 €
	Rendement annuel moyen	-25,60%	-6,73%
DÉFAVORABLE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 330,00 €	7 900,00 €
	Rendement annuel moyen	-16,70%	-4,61%
INTERMÉDIAIRE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 630,00 €	8 980,00 €
	Rendement annuel moyen	-3,70%	-2,13%
FAVORABLE	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 420,00 €	11 140,00 €
	Rendement annuel moyen	4,20%	2,18%

Scénario défavorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 31/05/2018 et le 31/05/2023

Scénario intermédiaire : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 30/04/2015 et le 30/04/2020

Scénario favorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le 31/10/2014 et le 31/10/2019

## QUE SE PASSE-T-IL SI SIENNA GESTION N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS?

Le Fonds est constitué comme une entité distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de la société de gestion, les actifs du Fonds conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Fonds est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Fonds.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Fonds ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit (le cas échéant). Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- Que 10 000 EUR sont investis.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	634,96 €	1 162,97 €
Incidence des coûts annuels (*)	6,35%	2,41%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 0,28% avant déduction des coûts et de -2,13% après cette déduction.

### COMPOSITION DES COÛTS

	Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5,00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	500,00 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0,00 €
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,30% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	123,79 €
Coûts de transaction	0,12% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	11,17 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0,00 €

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement minimale recommandée est de 5 ans en raison de la nature du sous-jacent de l'investissement orienté sur marchés actions. Les parts de ce Fonds sont des supports de placement à long terme, elles doivent être acquises dans une optique de diversification d'un patrimoine. Un désinvestissement avant l'échéance est possible, notamment en cas de déblocage anticipé prévu par la réglementation. Les demandes de remboursement sont à adresser quotidiennement au teneur de comptes conservateur des parts ou au gestionnaire du plan et sont exécutées au prix de rachat conformément au règlement. Nous invitons à vous rapprocher de celui-ci pour connaître ses modalités réception-transmission des demandes.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Pour toute réclamation liée à votre dispositif d'épargne salariale ou d'épargne retraite, vous pouvez adresser une réclamation auprès de votre teneur de compte ou de votre gestionnaire de compte. Vous pouvez formuler une réclamation concernant le Fonds en adressant un courrier électronique à l'adresse [sienna-gestion@sienna-im.com](mailto:sienna-gestion@sienna-im.com) ou un courrier postal – à l'attention du Président du Directoire – 21 Boulevard Haussmann 75009 Paris. Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la Société de gestion ([www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)).

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Performances passées : Pour toutes informations relatives aux performances passées : <https://www.sienna-gestion.com/tous-nos-fonds>

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 10 ans en fonction de la date de création de la part.

Informations relatives à la finance durable : [www.sienna-gestion.com/notre-finance-responsable](http://www.sienna-gestion.com/notre-finance-responsable)

Conseil de surveillance : Le conseil de surveillance est composé de membres salariés représentant les porteurs de parts et de représentants de la direction de l'entreprise désignés selon les modalités prévues au règlement du Fonds.

Teneur(s) de compte / Gestionnaire du plan : EPSENS

Vous avez la possibilité de saisir le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) via le site internet [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) (formulaire de demande de médiation), ou par courrier : Le Médiateur - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02.

**REPORTING DECEMBRE**

Actif net du portefeuille : 10,05 M€  
Valeur liquidative de la part : 9,660 €

### STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

EPSENS IMMOBILIER a pour objectif de participer à la performance des marchés actions, taux et immobilier au travers d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI) de la zone euro. Le fonds n'utilise aucun indice de référence. La durée de placement minimum recommandée est de 5 ans minimum.

### ÉVOLUTION DE LA VL (BASE 100)



### PERFORMANCES DU FONDS

#### Performances cumulées (en %)

	1 mois	2024	1 an	3 ans
Portefeuille	-1,33	1,90	1,90	-7,12

#### Performances annualisées (en %)

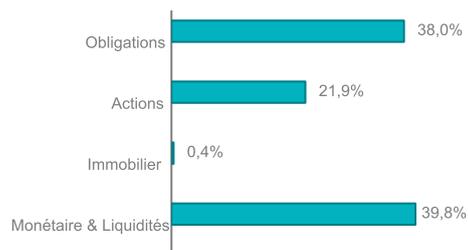
	1 an	3 ans
Portefeuille	1,90	-2,43

#### Performances annuelles (en %)

	2024	2023	2022	2021
Portefeuille	1,90	3,95	-12,31	3,28

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les performances affichées sont nettes de frais de gestion et n'incluent pas les frais de souscription éventuels qui restent à la charge du souscripteur. Ces frais de souscription ne sont pas acquis par la société de gestion et sont versés au distributeur.

### ALLOCATION D'ACTIFS DU PORTEFEUILLE



### CARACTÉRISTIQUES

Date de création : 05/08/2020

Durée de placement : > 5 ans

Indicateur de risque (SRI) <sup>(1)</sup> :



Forme juridique : FCPE

Classification : Multi-actifs équilibré

Article SFDR <sup>(2)</sup> : 6

Code ISIN : FR0013506573

Devise : Euro

Fréquence de valorisation : Quotidienne

Société de gestion : SIENNA GESTION

Gestionnaire : SIENNA GESTION

Valorisateur : CACEIS FUND ADMINISTRATION

Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation : 1,30%

Coûts de transaction : 0,12%

Principaux risques :

- Risque de perte en capital
- Risque action
- Risque de taux
- Risque de crédit
- Risque de durabilité
- Risque de change

<sup>(1)</sup> L'Indicateur synthétique de risque ou SRI (Synthetic Risk Indicator) est un indicateur de niveau de risque du produit combinant le risque de marché et le risque de crédit. Il est également disponible au sein du DIC PRIIPs. Le Règlement européen PRIIPs attribue à chaque produit un SRI unique de 1 à 7. Le niveau de risque faible ne signifie pas sans risque. Le capital investi n'est pas garanti : le fonds présente un risque de perte en capital.

<sup>(2)</sup> SFDR : Règlement 2019/2088 européen (Sustainable Finance Disclosure Regulation) sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Il introduit de nouvelles obligations et normes communes de reporting pour les sociétés de gestion et les conseillers financiers afin de favoriser la transparence des produits financiers durables.

Article 6 : Produit financier qui ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'a pas d'objectif d'investissement durable.

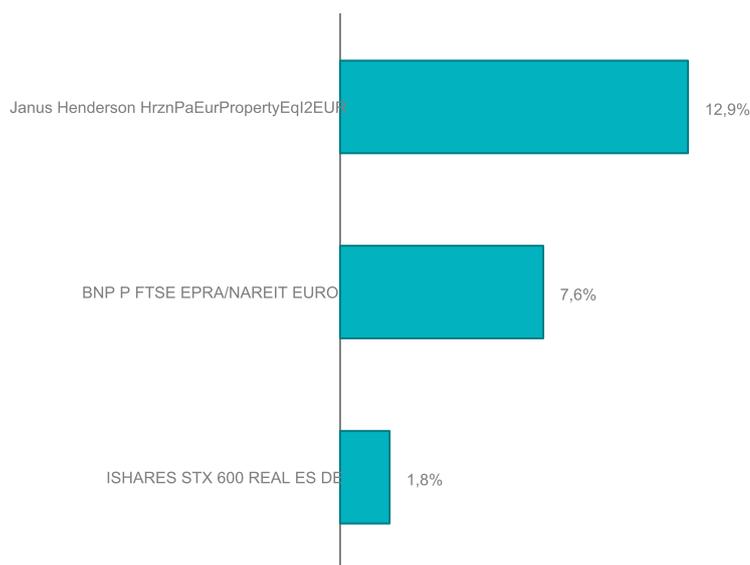


## INDICATEURS DE RISQUE

	1 an	3 ans
Volatilité annualisée Portefeuille (en %)	4,02	4,91

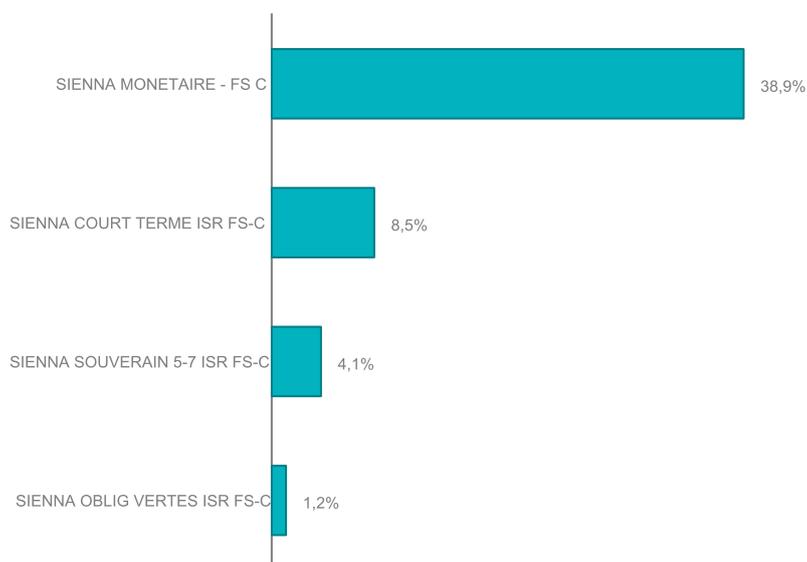
## ANALYSE DU PORTEFEUILLE - ACTIONS

### Répartition par support



## ANALYSE DU PORTEFEUILLE - TAUX

### Répartition par support



## Économie et Marchés

L'arrivée de D. Trump a continué d'influencer les marchés financiers au mois de décembre s'entrechoquant avec la politique monétaire de la FED qui a annoncé une baisse de 25 bps tout en révisant à la hausse ses prévisions d'inflation pour 2025. Les indices américains ont donc reculé sur la période à l'image d'un S&P500 qui abandonne environ 2,5% tandis que les taux souverains à 10 ans ont repris 40 bps.

Du côté de la zone euro, les défis politiques et économiques sont marqués par des événements majeurs en France et en Allemagne. Ces incertitudes se cumulent avec une croissance économique faible dans les deux principaux pays, dont les PMI composites affichent des niveaux en dessous de la barre des 50, signe d'une activité déprimée. De son côté, la BCE a procédé à une baisse de -25 bps des taux directeurs et a évidemment laissé la porte ouverte à d'autres baisses supplémentaires en 2025. Les taux souverains allemands accusaient pour leur part une hausse de +28 bps pour l'échéance à 10 ans, à 2,36 %, freinant mécaniquement le Stoxx Europe 600 (-0,5%). Enfin, notons que la Chine a annoncé une série de mesures de relance, principalement axées sur le soutien à la croissance domestique via des assouplissements monétaires et budgétaires. Les indices chinois n'ont que très faiblement réagi, le Hang Seng termine le mois positif autour de +3%.

## Le mot du gérant

En décembre, un nouveau gouvernement a été nommé en France. En Allemagne, Olaf Scholtz a perdu un vote de confiance au Bundestag ce qui ouvre la voie à des élections législatives anticipées. En Chine, le gouvernement a promis une politique budgétaire plus proactive, pour promouvoir la demande intérieure et stabiliser le marché immobilier local. Coté banque centrale, la Fed a réduit sa fourchette de taux directeurs cible de -0.25% à 4,25%-4,5% et semble désormais avoir entamé une pause dans son assouplissement. La BCE a réduit aussi ses taux de - 0.25% et contrairement à la Fed, elle compte encore les baisser à chaque prochaine réunion. Sur les marchés actions, l'indice CAC 40 termine l'année en performance négative impacté par les problèmes politiques et budgétaires français. A l'opposé l'indice EuroStoxx 50 termine l'année à +8%. Les indices actions américains, compte tenu de l'engouement autour de l'intelligence artificielle, finissent sur des sommets historiques. Les marchés obligataires terminent l'année sur une note légèrement positive. Dans ce contexte nous décidons de commencer l'année 2025 avec une allocation neutre pour le fonds.



#### Avertissement

Ce document est une communication publicitaire qui ne contient aucune information d'ordre contractuel. Aucune souscription dans les OPC gérés par la société de gestion SIENNA GESTION ne saurait se faire sur la base des seules informations figurant sur ce document. La souscription dans les OPC décrits doit se faire selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Toute personne envisageant une souscription doit notamment prendre connaissance du ou des DIC et du Règlement du ou des OPC, disponibles sur le site [www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com). En conséquence, SIENNA GESTION ne saurait être tenue responsable de toute décision d'investissement réalisée sur la seule base de cette présentation. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Le document ne constitue en aucun cas une offre ou une sollicitation en vue de la fourniture de services de conseils en investissement ou de la vente d'instruments financiers. SIENNA GESTION s'efforce d'assurer l'exactitude des informations communiquées mais ne peut cependant en garantir l'exhaustivité et décline toute responsabilité en cas d'omission, ou d'erreur dans ces informations. La source des données du présent document est SIENNA GESTION. La date des données du présent document est celle indiquée en tête du document sauf mention contraire.

Actif net du portefeuille : 10,05 M€  
Valeur liquidative de la part : 9,680 €

### STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

EPSENS IMMOBILIER a pour objectif de participer à la performance des marchés actions, taux et immobilier au travers d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI) de la zone euro. Le fonds n'utilise aucun indice de référence. La durée de placement minimum recommandée est de 5 ans minimum.

### ÉVOLUTION DE LA VL (BASE 100)



### PERFORMANCES DU FONDS

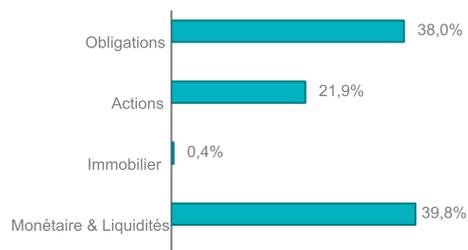
Performances cumulées (en %)	1 mois	2024	1 an	3 ans
Portefeuille	-1,43	1,79	1,79	-7,19

Performances annualisées (en %)	1 an	3 ans
Portefeuille	1,79	-2,46

Performances annuelles (en %)	2024	2023	2022	2021
Portefeuille	1,79	4,05	-12,37	3,37

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les performances affichées sont nettes de frais de gestion et n'incluent pas les frais de souscription éventuels qui restent à la charge du souscripteur. Ces frais de souscription ne sont pas acquis par la société de gestion et sont versés au distributeur.

### ALLOCATION D'ACTIFS DU PORTEFEUILLE



### CARACTÉRISTIQUES

Date de création : 01/10/2020

Durée de placement : > 5 ans

Indicateur de risque (SRI) <sup>(1)</sup> :



Forme juridique : FCPE

Classification : Multi-actifs équilibré

Article SFDR <sup>(2)</sup> : 6

Code AMF : 990000124939

Devise : Euro

Fréquence de valorisation : Quotidienne

Société de gestion : SIENNA GESTION

Gestionnaire : SIENNA GESTION

Valorisateur : CACEIS FUND ADMINISTRATION

Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation : 1,30%

Coûts de transaction : 0,12%

Principaux risques :

- Risque de perte en capital
- Risque action
- Risque de taux
- Risque de crédit
- Risque de durabilité
- Risque de change

<sup>(1)</sup> L'Indicateur synthétique de risque ou SRI (Synthetic Risk Indicator) est un indicateur de niveau de risque du produit combinant le risque de marché et le risque de crédit. Il est également disponible au sein du DIC PRIIPs. Le Règlement européen PRIIPs attribue à chaque produit un SRI unique de 1 à 7. Le niveau de risque faible ne signifie pas sans risque. Le capital investi n'est pas garanti : le fonds présente un risque de perte en capital.

<sup>(2)</sup> SFDR : Règlement 2019/2088 européen (Sustainable Finance Disclosure Regulation) sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Il introduit de nouvelles obligations et normes communes de reporting pour les sociétés de gestion et les conseillers financiers afin de favoriser la transparence des produits financiers durables.

Article 6 : Produit financier qui ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'a pas d'objectif d'investissement durable.

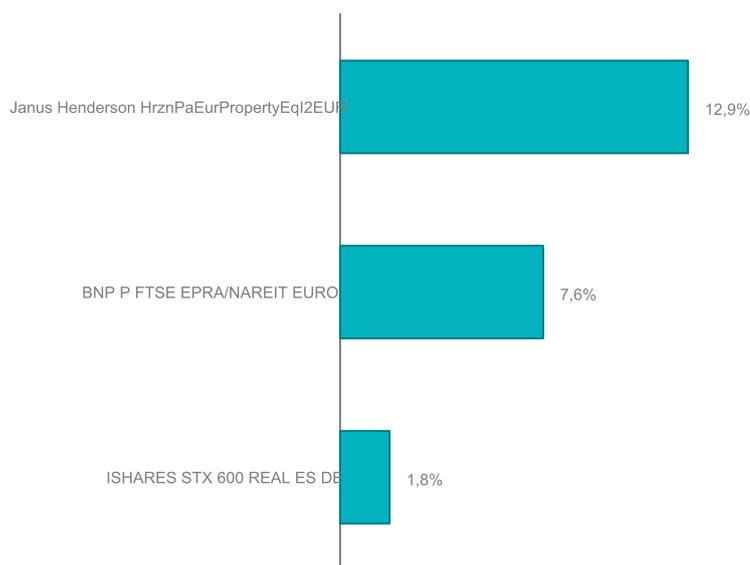


## INDICATEURS DE RISQUE

	1 an	3 ans
Volatilité annualisée Portefeuille (en %)	3,96	4,83

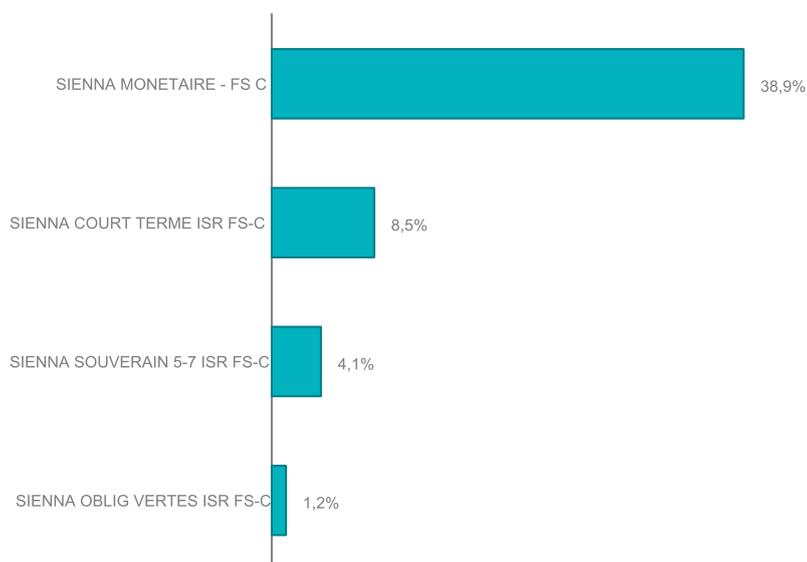
## ANALYSE DU PORTEFEUILLE - ACTIONS

### Répartition par support



## ANALYSE DU PORTEFEUILLE - TAUX

### Répartition par support



## Économie et Marchés

L'arrivée de D. Trump a continué d'influencer les marchés financiers au mois de décembre s'entrechoquant avec la politique monétaire de la FED qui a annoncé une baisse de 25 bps tout en révisant à la hausse ses prévisions d'inflation pour 2025. Les indices américains ont donc reculé sur la période à l'image d'un S&P500 qui abandonne environ 2,5% tandis que les taux souverains à 10 ans ont repris 40 bps.

Du côté de la zone euro, les défis politiques et économiques sont marqués par des événements majeurs en France et en Allemagne. Ces incertitudes se cumulent avec une croissance économique faible dans les deux principaux pays, dont les PMI composites affichent des niveaux en dessous de la barre des 50, signe d'une activité déprimée. De son côté, la BCE a procédé à une baisse de -25 bps des taux directeurs et a évidemment laissé la porte ouverte à d'autres baisses supplémentaires en 2025. Les taux souverains allemands accusaient pour leur part une hausse de +28 bps pour l'échéance à 10 ans, à 2,36 %, freinant mécaniquement le Stoxx Europe 600 (-0,5%). Enfin, notons que la Chine a annoncé une série de mesures de relance, principalement axées sur le soutien à la croissance domestique via des assouplissements monétaires et budgétaires. Les indices chinois n'ont que très faiblement réagi, le Hang Seng termine le mois positif autour de +3%.

## Le mot du gérant

En décembre, un nouveau gouvernement a été nommé en France. En Allemagne, Olaf Scholtz a perdu un vote de confiance au Bundestag ce qui ouvre la voie à des élections législatives anticipées. En Chine, le gouvernement a promis une politique budgétaire plus proactive, pour promouvoir la demande intérieure et stabiliser le marché immobilier local. Coté banque centrale, la Fed a réduit sa fourchette de taux directeurs cible de -0.25% à 4,25%-4,5% et semble désormais avoir entamé une pause dans son assouplissement. La BCE a réduit aussi ses taux de - 0.25% et contrairement à la Fed, elle compte encore les baisser à chaque prochaine réunion. Sur les marchés actions, l'indice CAC 40 termine l'année en performance négative impacté par les problèmes politiques et budgétaires français. A l'opposé l'indice EuroStoxx 50 termine l'année à +8%. Les indices actions américains, compte tenu de l'engouement autour de l'intelligence artificielle, finissent sur des sommets historiques. Les marchés obligataires terminent l'année sur une note légèrement positive. Dans ce contexte nous décidons de commencer l'année 2025 avec une allocation neutre pour le fonds.



#### Avertissement

Ce document est une communication publicitaire qui ne contient aucune information d'ordre contractuel. Aucune souscription dans les OPC gérés par la société de gestion SIENNA GESTION ne saurait se faire sur la base des seules informations figurant sur ce document. La souscription dans les OPC décrits doit se faire selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Toute personne envisageant une souscription doit notamment prendre connaissance du ou des DIC et du Règlement du ou des OPC, disponibles sur le site [www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com). En conséquence, SIENNA GESTION ne saurait être tenue responsable de toute décision d'investissement réalisée sur la seule base de cette présentation. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Le document ne constitue en aucun cas une offre ou une sollicitation en vue de la fourniture de services de conseils en investissement ou de la vente d'instruments financiers. SIENNA GESTION s'efforce d'assurer l'exactitude des informations communiquées mais ne peut cependant en garantir l'exhaustivité et décline toute responsabilité en cas d'omission, ou d'erreur dans ces informations. La source des données du présent document est SIENNA GESTION. La date des données du présent document est celle indiquée en tête du document sauf mention contraire.