

CD EURO IMMOBILIER**RAPPORT DE GESTION AU 29 DECEMBRE 2023****NATURE JURIDIQUE :**

Fonds Commun de Placement

CLASSIFICATION :

Actions des pays de la Zone Euro

AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES :

Parts « C » et « I » : Capitalisation des résultats et des plus-values réalisées
Parts « D » : Distribution des résultats et capitalisation et/ou distribution des plus-values réalisées

ORIENTATION DES PLACEMENTS :

► **Objectif de gestion :** L'objectif du Fonds est de bénéficier des revenus et de maximiser à long terme la performance des valeurs immobilières de la zone euro par la gestion active d'un portefeuille d'actions ou de titres assimilés.

► **Indicateur de référence :** Le FCP n'a pas de benchmark. Compte tenu de sa classification, son indicateur de référence est l'indice IEIF Zone Euro.

L'IEIF Zone Euro (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) est un indice large regroupant les principales foncières cotées de la Zone Euro.

Il est calculé tous les jours sur la base des cours de clôture, coupons réinvestis.

Plus d'informations concernant la composition et les règles de fonctionnement de l'indice, ainsi que sa valeur sont disponibles sur www.ieif-indices.com.

Le portefeuille n'a pas pour but de répliquer l'indicateur de référence qui ne constitue qu'un élément de comparaison *a posteriori*. La valeur liquidative de l'OPCVM peut donc s'écarter de la performance de l'indice.

► **Stratégie d'investissement :**

Le Fonds est investi en actions de sociétés spécialisées dans la détention ou l'exploitation de biens fonciers ou immobiliers : bureaux, locaux industriels, commerces, centres commerciaux, logements, concessions d'autoroutes, immobilier de tourisme, promotion immobilière et tous services liés à l'immobilier comme le crédit-bail, la gestion d'immeubles, le courtage en crédits immobiliers, etc...

La gestion repose sur une sélection de valeurs, basée sur approche fondamentale utilisant différents critères qualitatifs (business model, qualité des dirigeants, des actifs, des performances passées et des projets, etc...) et financiers (croissance estimée des cash-flows, prix / cash-flow, prix / actif net réévalué, ratio d'endettement, etc...) et permettant d'estimer un potentiel de valorisation à moyen terme de ces valeurs.

Le Fonds peut à titre de diversification détenir de façon accessoire des actions européennes hors zone euro.

► **Profil de risque :**

Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

La valeur liquidative du FCP est susceptible de connaître des variations élevées du fait de la composition du portefeuille ou des choix de gestion effectués. La valeur liquidative peut en effet fluctuer en fonction de différents facteurs liés aux changements propres aux actions détenues en portefeuille, aux évolutions des taux d'intérêt, des taux de change, des chiffres macro-économiques ou de la législation juridique et fiscale.

Dans le cadre des opérations sur dérivés négociés de gré à gré, l'OPCVM peut recevoir à titre de garantie (appelé collatéral) des titres et des espèces. Le collatéral en espèces reçu est réinvesti conformément aux règles applicables. Les titres reçus en garantie ne peuvent être vendus, réinvestis ou remis en garantie. Ces titres doivent être liquides, cessibles à tout moment et diversifiés, ils doivent être émis par des émetteurs de haute qualité qui ne sont pas une entité de la contrepartie ou de son groupe. Des décotes peuvent être appliquées au collatéral reçu ; elles prennent en compte la qualité de crédit, la volatilité des prix des titres ainsi que le résultat des simulations de crises réalisées.

Les risques auxquels le FCP peut être exposé sont :

- **Un risque en capital**

L'OPCVM ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.

- **Un risque action**

L'investisseur est exposé au risque action. La variation du cours des actions peut avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de l'OPCVM. En période de baisse du marché des actions, la valeur liquidative pourra être amenée à baisser. La performance du fonds dépendra des sociétés choisies par le gérant. Il existe un risque que le gérant ne sélectionne pas les titres les plus performants.

- **Un risque sectoriel**

Il s'agit du risque lié à la concentration du portefeuille dans le secteur des valeurs immobilières. En cas de baisse de ce secteur, la valeur liquidative du FCP pourra baisser en conséquence.

- **Un risque de taux**

Le risque de taux correspond au risque lié à une remontée des taux des marchés obligataires, qui provoque une baisse des cours des obligations et par conséquent une baisse de valeur liquidative de l'OPCVM.

- **Un risque de change**

Le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise du FCP à savoir l'Euro. Ce risque sera représenté par la part du portefeuille non investie en Euro.

- **Un risque de crédit**

En cas de défaillance ou de dégradation de la qualité des émetteurs privés, par exemple lors d'une baisse de leur notation par les agences de notation financière, la valeur des obligations détenues par le Fonds baisse, entraînant une baisse de la valeur liquidative.

- Un risque de contrepartie

Le risque de contrepartie représente le risque de pertes encourues par une entité au titre de ses engagements vis-à-vis d'une contrepartie, en cas de défaillance de celle-ci ou de son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles. Cette défaillance peut faire baisser la valeur liquidative du fonds. Ce risque est présent dans les opérations de gré à gré.

- Un risque en matière de durabilité :

Tout évènement 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 évènement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement du FCP, y compris l'exclusion des titres de certains 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 règlementaires. 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 susceptibles d'augmenter à plus long terme.

► **Garantie ou protection :**

Néant

EVENEMENT SUR L'EXERCICE :

Néant

COMPTE RENDU DE GESTION AU 29 DECEMBRE 2023 :

➤ **ENVIRONNEMENT**

La flambée des prix a commencé au second semestre 2020, lorsque l'économie a redémarré après la première vague de l'épidémie de Covid. Les pics d'inflation ont été enregistrés en juin 2022 aux États-Unis, à 9,1%, et en octobre 2022 dans la zone euro, à 10,6%. L'année 2023 s'achève avec une inflation annuelle de 3,1% aux États-Unis et de 2,4% dans la zone euro. Certes, l'objectif de 2% fixé par les banques centrales n'a pas encore été formellement atteint. Il est vrai que l'inflation sous-jacente reflue plus lentement, s'établissant actuellement à 4% aux États-Unis et à 3,6% dans la zone euro. Toutefois, il est indéniable que le processus de retour à un contexte de stabilité des prix est bien engagé.

La récession mondiale redoutée et que beaucoup prédisaient n'a pas eu lieu. Les sombres prévisions de fin 2022 avaient trop mis l'accent sur le resserrement des politiques monétaires, sous-estimant le soutien des politiques budgétaires à l'économie. De plus, depuis le second semestre, la baisse de l'inflation a commencé à redonner du pouvoir d'achat aux consommateurs, soutenant ainsi l'activité économique. La vigueur de l'économie américaine a été vraiment surprenante. Fin 2022, le consensus tablait sur une croissance à peine positive

pour 2023. Ce chiffre a été systématiquement revu à la hausse, à tel point que la croissance réalisée en 2023 est d'environ 2,4%.

La zone euro a également échappé à une véritable récession, mais le ralentissement y a été marqué. Les choses ne se sont pas aussi mal passées que ne l'aurait l'estimation de fin 2022, qui prévoyait un taux négatif, mais la croissance en 2023 a été à peine positive et les bonnes surprises à cet égard ne sont arrivées que dans les premiers mois de l'année, alors que le ralentissement a prévalu à partir du printemps. L'accès de faiblesse de la zone euro, qui contraste avec la vigueur des États-Unis, est en grande partie dû à la faible dynamique de la Chine et du commerce mondial. Il est vrai que, par rapport aux cycles pré-Covid, la demande intérieure dans la zone euro est largement soutenue par la politique budgétaire. Toutefois, la zone euro reste encore très dépendante de ses exportations et, partant, de l'évolution du commerce mondial. De ce point de vue, l'accélération moins forte que prévu de l'économie en Chine a été un facteur négatif.

Enfin, dans une vision prospective, il est satisfaisant de noter la stabilisation des indicateurs du commerce mondial au terme de 2023 après deux années de baisse. Il est probable qu'après l'élimination en 2023 des excès de la période 2021/2022, le cycle industriel retrouve une trajectoire normale ; une évolution qui, si elle se confirme, se traduirait par une prolongation du cycle économique mondial.

En 2023, les banques centrales ont probablement achevé le resserrement engagé en 2022.

La Fed a relevé ses taux à quatre reprises en 2023 (+100 points de base), complétant une série de onze hausses commencées en mars 2022. Sur l'ensemble du cycle, le taux des fonds fédéraux est ainsi passé de 0,25% à 5,5%.

S'agissant de la BCE, le taux de rémunération des dépôts, qui était négatif en juillet 2022 (-0,5%), s'élève à présent à 4,0%. Soit une hausse de 450 points de base, scindée en dix relèvements, dont six en 2023 (+200 pb).

Face à la politique extrêmement agressive des banques centrales, les marchés obligataires se sont de nouveau montrés très volatils durant l'année. Après un début d'année marqué par la baisse de l'inflation et les craintes de récession mondiale, attisées en mars par les tensions autour des banques régionales américaines, les taux souverains ont repris leur ascension entre le printemps et l'automne, dépassant les plus hauts de 2022 tant sur les échéances courtes que sur celles plus éloignées.

Ils ont ensuite chuté rapidement entre octobre et décembre dans le sillage de la baisse de l'inflation et des déclarations accommodantes des banques centrales.

Les indices agrégés des États-Unis et de la zone euro ont effacé la quasi-totalité des pertes subies en 2022. Les marchés émergents affichent également des performances positives mais nettement plus modestes, en raison notamment de la faiblesse du marché boursier chinois.

Aux États-Unis et dans la zone euro, la reprise s'est principalement concentrée sur le secteur technologique, mais la consommation discrétionnaire et l'industrie ont également fait bonne figure, témoignant de l'optimisme quant au prolongement du cycle économique mondial. Dans

la zone euro, le secteur financier s'est également bien comporté, grâce au retour des taux d'intérêt en territoire largement positif.

Les cours des actions ont progressé dans un contexte de stabilité des bénéfices aux États-Unis et de légère croissance en Europe. Par conséquent, les valorisations sont plus onéreuses qu'à la fin 2022, mais elles demeurent attrayantes à moyen terme.

À l'horizon 2024, la poursuite du cycle économique mondial, dans un contexte d'inflation modérée et d'anticipation de baisse des taux directeurs, est un facteur favorable aux entreprises et susceptible de soutenir les cours des actions.

INDICES	29.12.2023	INDICES	29.12.2023
Bloomberg € agregate (marché obligataire)	+7.19%	CAC 40 avec dividendes	+19.26%
Ester capitalisé	+3.28%	Eurostoxx50 avec div.	+22.23%
Brent (en USD)	+5.92%	Stoxx Europe 600 avec div.	+15.8%
\$/€	-3.02%	SP500 en € avec div.	+21.4%
		MSCI World en € avec div.	+19.6%

➤ POLITIQUE DE GESTION

Les opérations du fonds pendant l'exercice ont majoritairement été la conséquence de retraits dans le fonds. Toutefois, ces retraits et les ventes liées ont été l'occasion de redessiner légèrement l'exposition du portefeuille aux différents segments du secteur.

Alors que l'inflation ralentissait au cours de l'année, les taux d'intérêts finissaient par marquer un point haut alors que les investisseurs anticipaient à l'automne la fin des politiques monétaires restrictives de la BCE et intégraient à leurs prévisions de nouvelles baisses de taux pour début 2024. Nous n'avions jusque-là reçu que des rachats que nous avons financé par la vente des titres qui s'étaient le mieux comporté dans la phase de hausse des taux longs, à savoir les deux titres suisses du portefeuille : Swiss Prime Site ainsi que PSP Swiss Property dont les bilans sont parmi les moins lourds du portefeuille.

Le secteur immobilier étant celui le plus corrélé aux taux longs par la nature de son business model qui repose sur l'endettement et le levier, le changement de paradigme qui se mettaient en place à partir du mois d'octobre, combiné à la réception de grosses souscriptions, fût l'occasion de remodeler le portefeuille afin de le corrélér le plus possible aux taux longs dont nous anticipions qu'ils commenceraient à baisser avec l'inévitable désinflation qui s'annonçait.

C'est ainsi que nous procédions à la forte répondération relative du segment résidentiel allemand, celui qui avait le plus souffert depuis les années Covid et également le plus représenté dans notre indice de référence, en repondérant notamment les deux plus gros acteurs que sont Vonovia et LEG Immobilien. Nous avons également profité des souscriptions

pour surpondérer encore plus nettement le segment de la logistique à travers Shurgard (self-stockage) ou encore Argan et Montea (développement et location d'entrepôts).

Fort de ces positions, le portefeuille a terminé l'année sur une performance de +11,4% contre +16,2% pour son indicateur de référence.

CD Euro Immobilier	Valeur liquidative 30/12/2022 (EUR)	Valeur liquidative 29/12/2023 (EUR)	Performance du fonds	Performance de l'Indice de référence (IEIF Zone Euro – dividendes nets réinvestis)
Part C	561,84	625,76	+11,4%	+16,2%
Part D	371,45	389,66	+4,9%	+16,2%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

Un dividende de 20€ a été distribué le 16.05.2023 aux porteurs de parts D.

Les dividendes versés envisagés sont de 2,44 euros pour la part D.

Principaux mouvements sur la période

			Mouvements (Devise de comptabilité)		
	Isin	Libellé	Acquisitions	Cessions	Total
1	LU0775917882	GRAND CITY PROPE	94 114,19	84 363,00	178 477,19
2	FR0010481960	ARGAN	144 435,80		144 435,80
3	DE000LEG1110	LEG IMMOBILIEN S	138 764,80		138 764,80
4	DE000A1ML7J1	VONOVIA SE	124 048,50		124 048,50
5	BE0003853703	MONTEA NV	109 342,05		109 342,05
6	BE0003851681	AEDIFICA		102 522,29	102 522,29
7	LU1673108939	AROUNDTOWN SA		100 267,40	100 267,40
8	GG00BQZCBZ44	SHURGARD SELF ST	96 367,75		96 367,75
9	DE0008303504	TAG IMMOBILIEN		84 743,00	84 743,00
10	FR0000064578	COVIVIO		78 790,00	78 790,00

➤ PERSPECTIVES

L'inflation devrait continuer de baisser sur l'année 2024 mais le rythme de baisse devrait ralentir et surtout des rebonds temporaires ou plus long de l'inflation sont possible. Le risque d'inflation persistante ne peut pas encore être écarté. C'est pour cela que même si les banquiers centraux devraient baisser leurs taux directeurs cette année, le mouvement reste incertain et des surprises ne sont pas à exclure.

Il faudra également surveiller les évolutions géopolitiques, que ce soit en Ukraine ou au Moyen-Orient. Une aggravation de ces conflits pourrait avoir un impact important sur l'évolution de l'inflation.

2024 sera également une année de ralentissement économique, et il est probable que nous sachions enfin si un atterrissage en douceur des économies est possible ou non, après un choc monétaire de cette ampleur. Cela déterminera en grande partie la tendance boursière de cette année.

L'année 2024 risque donc d'être à nouveau volatile, avec des divergences de performance tant à la hausse qu'à la baisse. Il faudra donc être prudent et alerte, pour saisir les opportunités qui vont découler de ces évolutions. Il faudra toutefois savoir faire preuve de flexibilité et de sélectivité.

INFORMATIONS D'ORDRE REGLEMENTAIRE

➤ REPARTITION DES COMMISSIONS DE MOUVEMENT

Vous pouvez vous référer aux états comptables pour plus d'informations concernant les commissions de mouvement.

➤ VOTES EXERCES PENDANT L'EXERCICE

Néant

➤ PROPORTION D'INVESTISSEMENT DE L'ACTIF EN TITRES OU DROITS ELIGIBLES AU PEA

Non applicable

➤ PART ELIGIBLE A L'ABATTEMENT DE 40% (Annexe 3 Code Général des Impôts Article 41 sexdecies H)

Le crédit d'impôt unitaire ne sera déterminé qu'à la date de mise en distribution, conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

➤ METHODE DE MESURE DU CALCUL DU RISQUE GLOBAL

Le fonds applique la méthode du calcul de l'engagement.

➤ COMMISSIONS DE COURTAGE PARTAGEES

Néant

➤ RAPPORT RELATIF AUX FRAIS D'INTERMEDIATION

Néant

➤ TECHNIQUES DE GESTION EFFICACES ET GESTION DES GARANTIES FINANCIERES

1. Techniques de gestion efficaces

N/A.

2. Gestion des garanties financières au 29/12/2023.

N/A

➤ EXPOSITION SOUS-JACENTE ATTEINTE AU TRAVERS DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES :

Néant

➤ REGLEMENT SFTR - OPERATIONS DE CESSIONS TEMPORAIRES DE TITRES ET TRS

Le fonds n'a pas eu recours à des opérations d'acquisition et cession temporaire de titres ou des TRS au cours de l'année 2023.

➤ MESURE DES RISQUES

La société de gestion met en œuvre et maintient opérationnelle une politique et des procédures de gestion des risques efficaces, appropriées et documentées qui permettent d'identifier les risques liés à son activité en particulier la société de gestion a mis en œuvre les dispositions et les mesures permettant d'évaluer le risque global des fonds et d'identifier notamment les risques principaux auxquels les fonds sont exposés ou susceptibles d'être exposés.

➤ PROCEDURE DE SELECTION DES INTERMEDIAIRES

Les intermédiaires et contreparties sont sélectionnés en fonction de leur métier, zone géographique.

A minima annuellement, le Comité se réunit et surveille l'efficacité des dispositifs en matière d'exécution des ordres et de sélection des intermédiaires. L'évaluation des intermédiaires / contreparties effectuée se base sur une grille d'évaluation complétée par l'équipe de gestion et le middle office selon des critères prédéfinis.

La notation moyenne attribuée à chaque intermédiaire / contrepartie est présentée lors de ce Comité.

A la suite de cette évaluation, le Comité est en charge de confirmer ou non l'accréditation initialement donnée à l'intermédiaire / à la contrepartie ce qui aura pour conséquence le maintien ou non dans la liste des intermédiaires / contreparties autorisés. Un procès-verbal est formalisé et archivé.

➤ CRITERES ESG ET POLITIQUE ESG

Notre société est tout à fait consciente que les enjeux climatiques, environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance sont essentiels dans l'appréciation des choix qui sont proposés dans le cadre de la gestion de nos fonds.

Vous pouvez consulter notre politique ESG sur notre site internet : <https://www.cholet-dupont-am.fr/demarche-dinvestisseur-responsable/>

➤ POLITIQUE DE REMUNERATION

Les directives AIFM et OPCVM 5 renforce la transparence vis-à-vis des investisseurs en matière de politique de rémunération des sociétés de gestion d'OPC.

Ainsi, vous trouverez ci-dessous la ventilation des rémunérations fixes et variables pour l'exercice 2023 et ce pour l'ensemble des preneurs de risques identifiés dans la société de gestion Cholet Dupont Asset Management.

	Rémunération Fixe €	Rémunération variable€
Total des Preneurs de risques - Gérants financiers	700 857	182 021

La politique de rémunération mise en place au sein de Cholet Dupont Asset Management est conforme et favorise une gestion des risques saine et efficace et ne favorise pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des fonds gérés par Cholet Dupont Asset Management.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la société de gestion de portefeuille et des OPCVM qu'elle gère et à ceux des porteurs de parts ou actionnaires de l'OPCVM, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement.

La politique de rémunération de Cholet Dupont Asset Management est disponible sur le site internet <http://www.cholet-dupont-am.fr/cholet-dupont-asset-management/> et est disponible gratuitement sur demande au siège social de la Société de gestion.

➤ INFORMATIONS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS ET PLACEMENTS COLLECTIFS DU GROUPE

Nous n'avons effectué aucune opération sur les titres des sociétés du Groupe.

Nous vous informons que nous pouvons avoir recours aux OPC du Groupe, tant au niveau des placements monétaires que des placements actions / obligations... en fonction des allocations d'actifs décidées, et, dans le cadre de la gestion courante du solde de trésorerie, des OPC du Groupe ont été utilisés.

Fonds gérés par Cholet Dupont Asset Management détenus en portefeuille au 29/12/2023

ISIN	Nom	Pourcentage investi	Société de gestion
Néant			

➤ REGLEMENTS SFDR ET TAXONOMIE

Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019.

Cet OPCVM n'a promu aucun investissement durable : ni objectif d'investissement durable, ni caractéristiques environnementales ou sociales ou de gouvernance.

Sa stratégie de gestion est exclusivement liée à sa performance financière mesurée par comparaison à son indicateur de référence.

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.



61, rue Henri Regnault La Défense
92400 COURBEVOIE
France
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00
Fax : +33 (0)1 49 97 60 01
www.mazars.fr

FCP CD EURO IMMOBILIER

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 29 décembre 2023

FCP CD EURO IMMOBILIER

16, Place de la Madeleine
75008 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 29 décembre 2023

Aux porteurs de parts du FCP CD EURO IMMOBILIER,

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 constitué sous forme de fonds commun de placement (FCP) CD EURO IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 29 décembre 2023, 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 FCP 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 31 décembre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, 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 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 donc pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité 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 FCP 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 FCP.

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

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Fait à Courbevoie, date de la signature électronique

Document authentifié et daté par signature électronique



Signature numérique de
Bertrand DESPORTES
Date : 2024.04.26
14:53:12 +02'00'

Bertrand DESPORTES

BILAN ACTIF AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
IMMOBILISATIONS NETTES	0,00	0,00
DÉPÔTS	0,00	0,00
INSTRUMENTS FINANCIERS	7 092 389,69	5 883 766,88
Actions et valeurs assimilées	7 092 389,69	5 883 766,88
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	7 092 389,69	5 883 766,88
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Négociés 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
Organismes de placement collectif	0,00	0,00
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	0,00	0,00
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE	0,00	0,00
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés	0,00	0,00
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
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
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
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Autres instruments financiers	0,00	0,00
CRÉANCES	5 780,32	6 350,75
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	5 780,32	6 350,75
COMPTES FINANCIERS	185 554,18	53 486,30
Liquidités	185 554,18	53 486,30
TOTAL DE L'ACTIF	7 283 724,19	5 943 603,93

BILAN PASSIF AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	7 861 719,19	5 592 640,67
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	80 277,88	110 645,87
Report à nouveau (a)	15,80	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	-722 392,89	223 986,09
Résultat de l'exercice (a,b)	42 594,33	5 694,57
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	7 262 214,31	5 932 967,20
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
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
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
DETTES	21 509,88	10 636,73
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	21 509,88	10 636,73
COMPTES FINANCIERS	0,00	0,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
TOTAL DU PASSIF	7 283 724,19	5 943 603,93

(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
OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00
AUTRES OPÉRATIONS	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00

COMPTE DE RÉSULTAT AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	2 692,52	395,70
Produits sur actions et valeurs assimilées	141 986,64	178 172,01
Produits sur obligations et valeurs assimilées	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	0,00	0,00
TOTAL (1)	144 679,16	178 567,71
Charges sur opérations financières		
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	0,00	110,31
Autres charges financières	0,00	0,00
TOTAL (2)	0,00	110,31
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)	144 679,16	178 457,40
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	116 874,46	169 731,51
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	27 804,70	8 725,89
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	14 789,63	-3 031,32
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	42 594,33	5 694,57

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 encaissés.

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.

Règles d'évaluation des actifs :

Lors de chaque valorisation, les actifs du FCP sont évalués selon les principes suivants :

Actions et titres assimilés cotés (valeurs françaises et étrangères)

Le cours de Bourse retenu est fonction de la Place de cotation du titre :

Places de cotation européennes :	Dernier cours de bourse du jour.
Places de cotation asiatiques :	Dernier cours de bourse du jour.
Places de cotation australiennes :	Dernier cours de bourse du jour.
Places de cotation nord-américaines :	Dernier cours de bourse du jour du jour précédent.
Places de cotation sud-américaines :	Dernier cours de bourse du jour du jour précédent.

En cas de non cotation d'une valeur aux environs de 14 heures, le dernier cours de Bourse de la veille est utilisé.

Les valeurs cotées en devises sont converties en euro suivant les taux WMR de la devise du jour de l'évaluation.

Obligations

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées sur la base d'une moyenne de cours de clôture communiqués par des fournisseurs de données ou sur la base des cours contribués quand ceux-ci sont plus représentatifs de la valeur de marché.

Exceptionnellement, les obligations et valeurs assimilées peuvent être valorisées sur la base d'une moyenne de cours contribués récupérés quotidiennement auprès des teneurs de marchés et converties si nécessaire en euro suivant le taux WMR de la devise au jour de l'évaluation.

Titres d'OPCVM en portefeuille

Evaluation sur la base de la dernière valeur liquidative connue.

Parts de FCC

Evaluation au premier cours de Bourse du jour pour les FCC cotés sur les marchés européens.

Valeurs mobilières non cotées

Evaluation utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et sur le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Titres de créances négociables

- Les TCN qui, lors de l'acquisition, ont une durée de vie résiduelle de moins de trois mois, sont valorisés de manière linéaire. La différence entre la valeur d'acquisition et la valeur de remboursement est linéarisée sur la période restant à courir.

- Les TCN acquis avec une durée de vie résiduelle de plus de trois mois sont valorisés à leur valeur de marché jusqu'à 3 mois et un jour avant l'échéance. La différence entre la valeur de marché relevée 3 mois et 1 jour avant l'échéance et la valeur de remboursement est linéarisée sur les 3 derniers mois.

- Les TCN ayant une durée de vie comprise entre 3 mois et 1 an :

- TCN faisant l'objet de transactions significatives : application d'une méthode actuarielle, le taux de rendement utilisé étant celui constaté chaque jour sur le marché.

- Autres TCN : application d'une méthode proportionnelle, le taux de rendement utilisé étant le taux EURIBOR de durée équivalente, corrigé éventuellement d'une marge représentative des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur.

- Les TCN ayant une durée de vie supérieure à 1 an : application d'une méthode actuarielle.

- TCN faisant l'objet de transactions significatives, le taux de rendement utilisé est celui constaté chaque jour sur le marché.

- Autres TCN : le taux de rendement utilisé est le taux des BTAN de maturité équivalente, corrigé éventuellement d'une marge représentative des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur.

- Les BTAN sont valorisés au prix de marché jusqu'à l'échéance en utilisant le taux de rendement actuariel ou le cours du jour publié par la Banque de France.

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 (FCP) ou du Conseil d'Administration (SICAV).

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 prospectus.

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

Frais facturés à l'OPCVM	Assiette	Taux maximum
Frais de gestion financière et Frais administratifs externes à la société de gestion	Actif net hors OPCVM gérés par Cholet Dupont Asset Management	Part C et D : 2,15% TTC Part I : 1,08% TTC
Commission de sur performance	Néant	Néant
Commission de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	OPCVM : néant, sauf éventuels droits d'entrée ou de sortie Actions : Dégressif 1,1362% TTC maximum Obligations : dégressif 0,7176% TTC maximum
	Par lot	Futures : 30 € TTC
	Sur primes	Options : 0,1794% TTC maximum
	Néant	TCN : Néant Pensions : Néant

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 :

<i>Part(s)</i>	<i>Affectation du résultat net</i>	<i>Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées</i>
Parts CD EURO IMMOBILIER C	Capitalisation	Capitalisation
Parts CD EURO IMMOBILIER D	Distribution	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion

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

	29/12/2023	30/12/2022
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	5 932 967,20	10 428 788,86
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)	2 297 683,71	243 154,64
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-1 606 738,04	-1 320 466,99
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	98 017,30	409 307,17
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-655 718,11	-150 201,46
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Frais de transactions	-30 790,14	-13 026,70
Différences de change	31 798,54	26 309,19
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	1 210 769,15	-3 695 147,40
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>-1 070 711,36</i>	<i>-2 281 480,51</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>2 281 480,51</i>	<i>-1 413 666,89</i>
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	-42 795,56	-4 476,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-784,44	0,00
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	27 804,70	8 725,89
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
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	7 262 214,31	5 932 967,20

3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
ACTIF		
OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
TOTAL OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES	0,00	0,00
TITRES DE CRÉANCES		
TOTAL TITRES DE CRÉANCES	0,00	0,00
PASSIF		
OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
TOTAL OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
HORS-BILAN		
OPÉRATIONS DE COUVERTURE		
TOTAL OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
AUTRES OPÉRATIONS		
TOTAL AUTRES OPÉRATIONS	0,00	0,00

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

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
ACTIF								
Dépôts	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
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	185 554,18	2,56
PASSIF								
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
HORS-BILAN								
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	%
ACTIF										
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	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	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	185 554,18	2,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIF										
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
HORS-BILAN										
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 CHF		Devise 2 SEK		Devise 3		Devise N Autre(s)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
ACTIF								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	493 770,57	6,80	50 797,22	0,70	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
PASSIF								
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
HORS-BILAN								
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
CRÉANCES		
	Coupons et dividendes en espèces	5 780,32
TOTAL DES CRÉANCES		5 780,32
DETTES		
	Rachats à payer	9 456,15
	Frais de gestion fixe	12 053,73
TOTAL DES DETTES		21 509,88
TOTAL DETTES ET CRÉANCES		-15 729,56

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
Part CD EURO IMMOBILIER C		
Parts souscrites durant l'exercice	3 947,995	2 219 353,71
Parts rachetées durant l'exercice	-2 564,168	-1 388 074,02
Solde net des souscriptions/rachats	1 383,827	831 279,69
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	10 473,931	
Part CD EURO IMMOBILIER D		
Parts souscrites durant l'exercice	200,000	78 330,00
Parts rachetées durant l'exercice	-606,000	-218 664,02
Solde net des souscriptions/rachats	-406,000	-140 334,02
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	1 817,000	

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
Part CD EURO IMMOBILIER C	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part CD EURO IMMOBILIER D	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

3.7. FRAIS DE GESTION

	29/12/2023
Parts CD EURO IMMOBILIER C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	101 177,74
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,15
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts CD EURO IMMOBILIER D	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	15 696,72
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,15
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

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			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
Total des titres du groupe			0,00

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

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

	29/12/2023	30/12/2022
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	15,80	0,00
Résultat	42 594,33	5 694,57
Acomptes versés sur résultat de l'exercice	0,00	0,00
Total	42 610,13	5 694,57

	29/12/2023	30/12/2022
Parts CD EURO IMMOBILIER C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	38 171,03	4 874,98
Total	38 171,03	4 874,98

	29/12/2023	30/12/2022
Parts CD EURO IMMOBILIER D		
Affectation		
Distribution	4 433,48	800,28
Report à nouveau de l'exercice	5,62	19,31
Capitalisation	0,00	0,00
Total	4 439,10	819,59
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	1 817,000	2 223,000
Distribution unitaire	2,44	0,36
Crédit d'impôt		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat	1 156,28	3 085,71

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

	29/12/2023	30/12/2022
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	80 277,88	110 645,87
Plus et moins-values nettes de l'exercice	-722 392,89	223 986,09
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	-642 115,01	334 631,96

	29/12/2023	30/12/2022
Parts CD EURO IMMOBILIER C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-651 142,23	192 756,71
Total	-651 142,23	192 756,71

	29/12/2023	30/12/2022
Parts CD EURO IMMOBILIER D		
Affectation		
Distribution	0,00	43 659,72
Plus et moins-values nettes non distribuées	9 027,22	98 215,53
Capitalisation	0,00	0,00
Total	9 027,22	141 875,25
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	1 817,000	2 223,000
Distribution unitaire	0,00	19,64

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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023
Actif net Global en EUR	16 134 146,64	12 085 595,97	10 428 788,86	5 932 967,20	7 262 214,31
Parts CD EURO IMMOBILIER C en EUR					
Actif net	14 738 042,36	10 836 187,61	9 142 583,17	5 107 217,58	6 554 188,97
Nombre de titres	15 925,420	13 691,373	10 627,031	9 090,104	10 473,931
Valeur liquidative unitaire	925,44	791,46	860,31	561,84	625,76
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	16,98	-36,85	77,96	21,20	-62,16
Capitalisation unitaire sur résultat	20,99	2,85	-1,18	0,53	3,64
Parts CD EURO IMMOBILIER D en EUR					
Actif net	1 396 104,28	1 249 408,36	1 286 205,69	825 749,62	708 025,34
Nombre de titres	2 192,000	2 369,000	2 252,000	2 223,000	1 817,000
Valeur liquidative unitaire	636,90	527,39	571,13	371,45	389,66
Distribution unitaire sur +/- valeurs nettes	0,00	0,00	2,00	19,64	0,00
+/- valeurs nettes unitaire non distribuées	0,00	0,00	49,77	44,18	4,96
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	11,75	-24,81	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur résultat	14,56	2,02	0,00	0,36	2,44
Crédit d'impôt unitaire	0,855	0,605	0,00	1,416	0,00 (*)
Capitalisation unitaire sur résultat	0,00	0,00	-0,76	0,00	0,00

(*) Le crédit d'impôt unitaire ne sera déterminé qu'à la date de mise en distribution, conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé				
ALLEMAGNE				
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	8 570	679 772,40	9,36
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	14 160	186 841,20	2,57
VIB VERMOEGEN AG	EUR	14 370	199 743,00	2,75
VONOVIA SE	EUR	25 170	718 351,80	9,89
TOTAL ALLEMAGNE			1 784 708,40	24,57
BELGIQUE				
AEDIFICA NV RTS	EUR	3 550	0,00	0,00
AEDIFICA SA	EUR	5 250	334 162,50	4,60
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	EUR	9 240	131 762,40	1,81
COFINIMMO SA	EUR	2 600	185 640,00	2,55
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	EUR	4 100	84 870,00	1,17
MONTEA NV	EUR	2 300	198 260,00	2,73
WAREHOUSES DE PAUW SCA	EUR	11 750	334 875,00	4,62
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	2 200	65 340,00	0,90
TOTAL BELGIQUE			1 334 909,90	18,38
ESPAGNE				
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	EUR	48 000	314 400,00	4,33
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	20 000	201 200,00	2,77
TOTAL ESPAGNE			515 600,00	7,10
FINLANDE				
KOJAMO OYJ	EUR	12 950	154 105,00	2,12
TOTAL FINLANDE			154 105,00	2,12
FRANCE				
ALTAREA	EUR	800	64 000,00	0,88
ARGAN	EUR	3 310	282 012,00	3,88
COVIVIO SA	EUR	4 600	223 928,00	3,08
GECINA NOMINATIVE	EUR	2 840	312 684,00	4,31
ICADE EMGP	EUR	5 000	177 700,00	2,45
KLEPIERRE	EUR	14 600	360 328,00	4,97
NEXITY	EUR	4 500	75 825,00	1,04
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	6 230	416 911,60	5,74
TOTAL FRANCE			1 913 388,60	26,35
IRLANDE				
IRIS RESI PROP REIT PLC	EUR	50 000	55 400,00	0,76
TOTAL IRLANDE			55 400,00	0,76
LUXEMBOURG				
ADLER GROUP SA	EUR	3 800	2 014,00	0,03
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	26 700	271 806,00	3,74
SHURGARD SELF STORAGE LTD	EUR	11 500	515 890,00	7,11
TOTAL LUXEMBOURG			789 710,00	10,88
SUEDE				
WIHLBORGS FASTIGHETER AB	SEK	6 000	50 797,22	0,70
TOTAL SUEDE			50 797,22	0,70
SUISSE				

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
PSP SWISS PROPERTY	CHF	1 940	245 395,29	3,38
SWISS PRIME SITE-REG	CHF	2 570	248 375,28	3,42
TOTAL SUISSE			493 770,57	6,80
TOTAL Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			7 092 389,69	97,66
TOTAL Actions et valeurs assimilées			7 092 389,69	97,66
Créances			5 780,32	0,08
Dettes			-21 509,88	-0,30
Comptes financiers			185 554,18	2,56
Actif net			7 262 214,31	100,00

Parts CHOLET DUPONT EURO IMMOBILIER D	EUR	1 817,000	389,66
Parts CHOLET DUPONT EURO IMMOBILIER C	EUR	10 473,931	625,76