

epsens

# RAPPORT ANNUEL 2023

## EPSENS IMMOBILIER

Version provisoire en attente de l'approbation du Conseil de Surveillance du 17 septembre 2024.







## SOMMAIRE

Synthèse du fonds au 29/12/2023 .....	5
Objectifs et politique d'investissement .....	6
<b>GESTION FINANCIERE.....</b>	<b>7</b>
Évolution de la valeur liquidative .....	8
Performances du fonds .....	8
Analyse du risque .....	8
Allocation d'actifs.....	9
Principaux mouvements du fonds .....	10
Conjoncture économique .....	11
Le Mot du gérant.....	18
Autres informations .....	19
Pourcentage OPC interne.....	23
Actif moyen .....	23
Tableau récapitulatif des frais facturés au cours du dernier exercice .....	23
<b>ETATS FINANCIERS.....</b>	<b>25</b>



# Synthèse du fonds au 29/12/2023

**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 :** 6,99 M€

> **Actif net de la part A :** 1,61 M€  
**Valeur liquidative de la part A :** 9,510 €  
*+ haut sur 12 mois : 9,520 €*  
*+ bas sur 12 mois : 8,970 €*

> **Actif net de la part A2 :** 5,38 M€  
**Valeur liquidative de la part A2 :** 9,480 €  
*+ haut sur 12 mois : 9,500 €*  
*+ bas sur 12 mois : 8,950 €*

> **Actif net de la part B :** 0,00 M€  
**Valeur liquidative de la part B :** 10,000 €  
*+ haut sur 12 mois : 10,000 €*  
*+ bas sur 12 mois : 10,000 €*

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

**VALORISATEUR :** CACEIS

## SOCIETE DE GESTION :

SIENNA GESTION  
18 rue de Courcelles  
75008 Paris  
[www.sienna-gestion.com](http://www.sienna-gestion.com)

# Objectifs et politique d'investissement

**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 RÉILIATION (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 ' 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.

**INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS** : Ce produit est destiné aux bénéficiaires d'un dispositif d'épargne salariale ou 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 – sauf cas de déblocage anticipé prévu par le code du travail. 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.

# 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**

4,05    -5,75

EPSENS IMMOBILIER A2

3,95    -5,86

### PERFORMANCES ANNUALISEES (en %)

EPSENS IMMOBILIER A

**1 an**    **3 ans**

4,05    -1,95

EPSENS IMMOBILIER A2

3,95    -1,99

### PERFORMANCES ANNUELLES (en %)

EPSENS IMMOBILIER A

**2023**    **2022**    **2021**

4,05    -12,37    3,37

EPSENS IMMOBILIER A2

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 %)

3,73    4,75

Ratio de Sharpe

0,21    -0,61



## Allocation d'actifs



- Monétaire & Liquidités 54.3%
- Obligations 34.6%
- Actions 9.7%
- Immobilier 0.7%
- OPCVM Diversifiés 0.7%

## Principaux mouvements du fonds

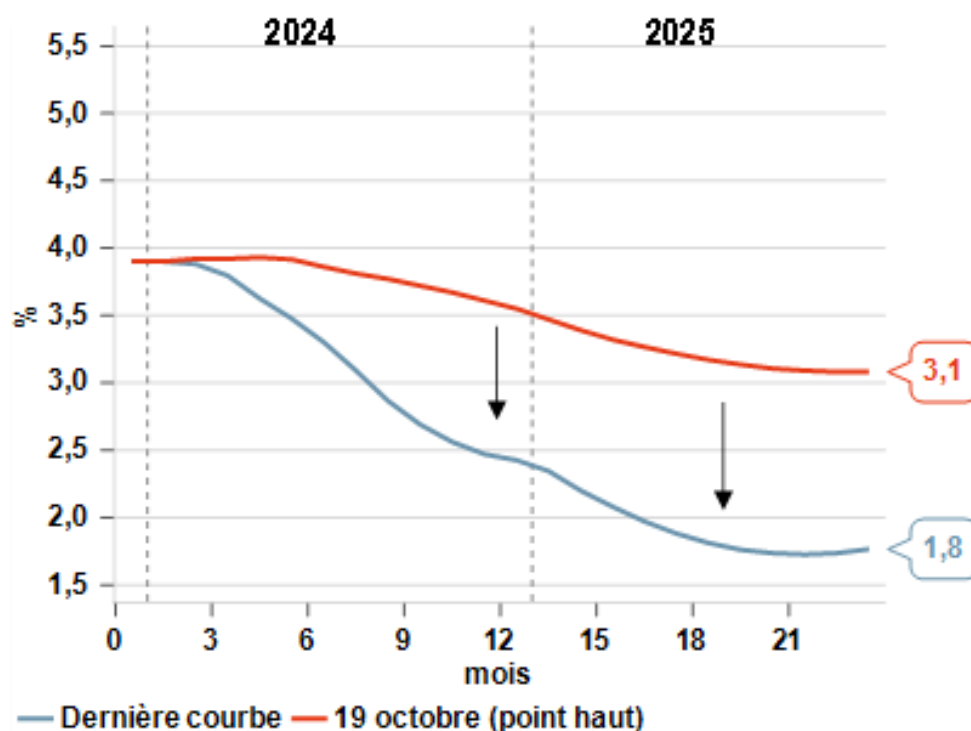
Achats				Ventes			
SIENNA MONETAIRE ISR A	FR0007081278	OPCVM	2 837 300	SIENNA MONETAIRE ISR A	FR0007081278	OPCVM	1 356 642
SIENNA COURT TERME ISR I	FR0007391255	OPCVM	460 868	BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE-P	FR0011513563	OPCVM	93 102
BNP P FTSE EPRA/NAREIT EURO	LU0950381748	OPCVM	258 130	ANNGR 0.625% 07/26 EMTN	DE000A28ZQP7	Obligation	87 956
GFCFP 2% 06/32	FR0013266368	Obligation	177 327	OPCIMMO - P	FR0011066802	OPCVM	87 424
ISHARES STX 600 REAL ES DE	DE000A0Q4R44	OPCVM	170 484	SIENNA OBL VERTES ISR - R	FR0012847325	OPCVM	86 802
COVFP 1.125% 09/31	FR0013447232	Obligation	165 316	ANNGR 2.25% 04/30	DE000A28VQD2	Obligation	83 598
LIFP 0.875% 02/31 EMTN	FR0014000KT3	Obligation	157 508	OPCI PREIMIUM-A	FR0013210531	OPCVM	15 186
SIENNA OBL VERTES ISR - I	FR0012857167	OPCVM	111 601				
ICADFP 1.75% 06/26	FR0013181906	Obligation	96 171				
PLD 1.875% 01/29	XS1861322383	Obligation	89 558				

## Conjoncture économique

En dépit d'un contexte géopolitique toujours tendu, l'année 2023 a surtout été marquée par l'incertitude autour de l'évolution de la politique monétaire des banques centrales, entraînant des mouvements parfois violents dans un sens puis dans l'autre au gré des prises de parole de banquiers centraux et de l'orientation des statistiques économiques.

Ce n'est qu'en fin d'année que ces dernières ont confirmé que la tendance désinflationniste mondiale était bien engagée, allégeant ainsi la pression sur les banques centrales et permettant aux investisseurs de reprendre confiance dans la capacité de celles-ci à arrêter définitivement leur resserrement monétaire et envisager des baisses de taux directeurs en 2024.

### Zone euro : anticipation par les investisseurs de l'évolution des taux directeurs



Sources : CIC Market Solutions

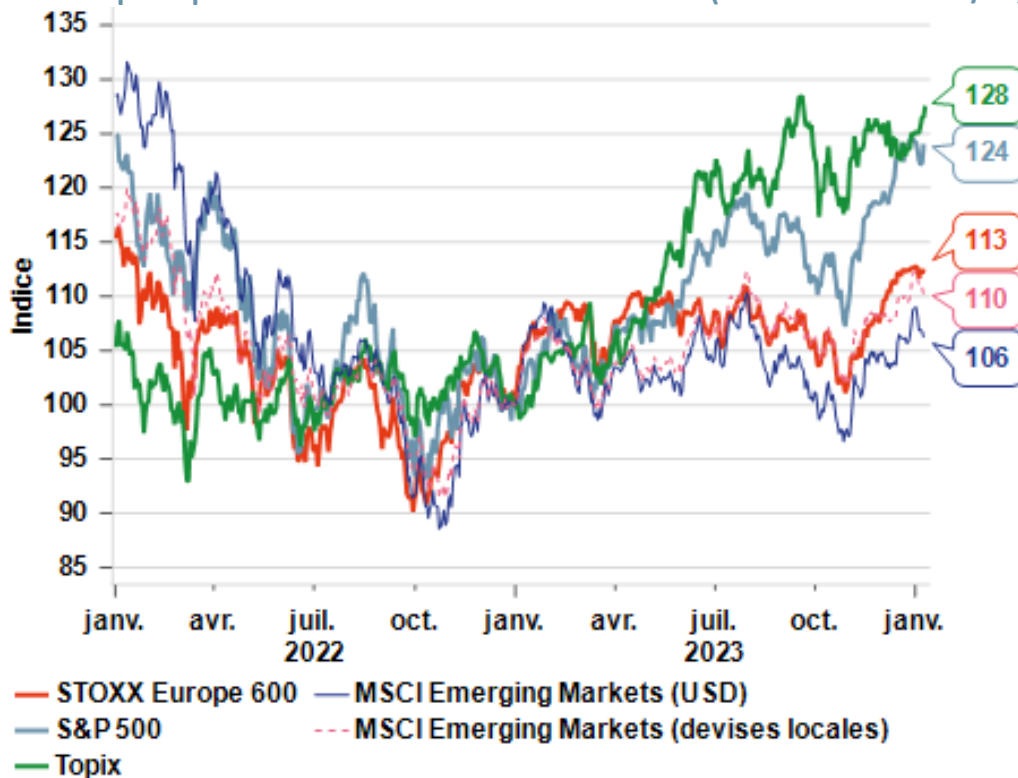
Alors que les taux souverains mondiaux avaient atteint des points particulièrement hauts, ce regain d'optimisme s'est traduit à partir de fin octobre par une rechute très rapide de ceux-ci (près de -100 pb pour finir l'année autour de 3,90% pour le taux à 10 ans américain et 2,0% pour l'équivalent allemand). Cette confiance s'est transmise aux indices actions leur permettant d'enregistrer de solides performances sur l'année civile et pour certains de battre des records historiques.

Au 31 décembre 2023, le S&P 500 a ainsi progressé de 24%, surperformant nettement les indices européens (+16% pour le Stoxx 600 et le CAC 40). L'Europe a notamment été ralenti par les difficultés de l'industrie allemande dues au ralentissement de la demande mondiale et à la crise énergétique, du durcissement des conditions financières de la BCE et de la baisse des dépenses publiques. Du côté américain, la politique de soutien budgétaire et l'utilisation par les ménages de l'épargne disponible a permis une plus grande résilience. En revanche, 2023 a aussi été marquée par de grandes difficultés en Chine : crise du secteur immobilier, consommation atone, inflation proche de zéro, avec comme conséquence de lourdes pertes pour les marchés d'actions locaux (Hang Seng -15%) qui contrastent avec le reste de leurs pairs internationaux.



Enfin, l'euro s'est globalement apprécié face au dollar (terminant à près de +4% à 1 € = 1,10 \$) principalement en raison du repli du billet vert causé par la prise en considération de la fin du resserrement monétaire de la Fed par les investisseurs.

### Evolution des principaux indices actions en devises locales (rebasés à 100 le 01/01/2023)

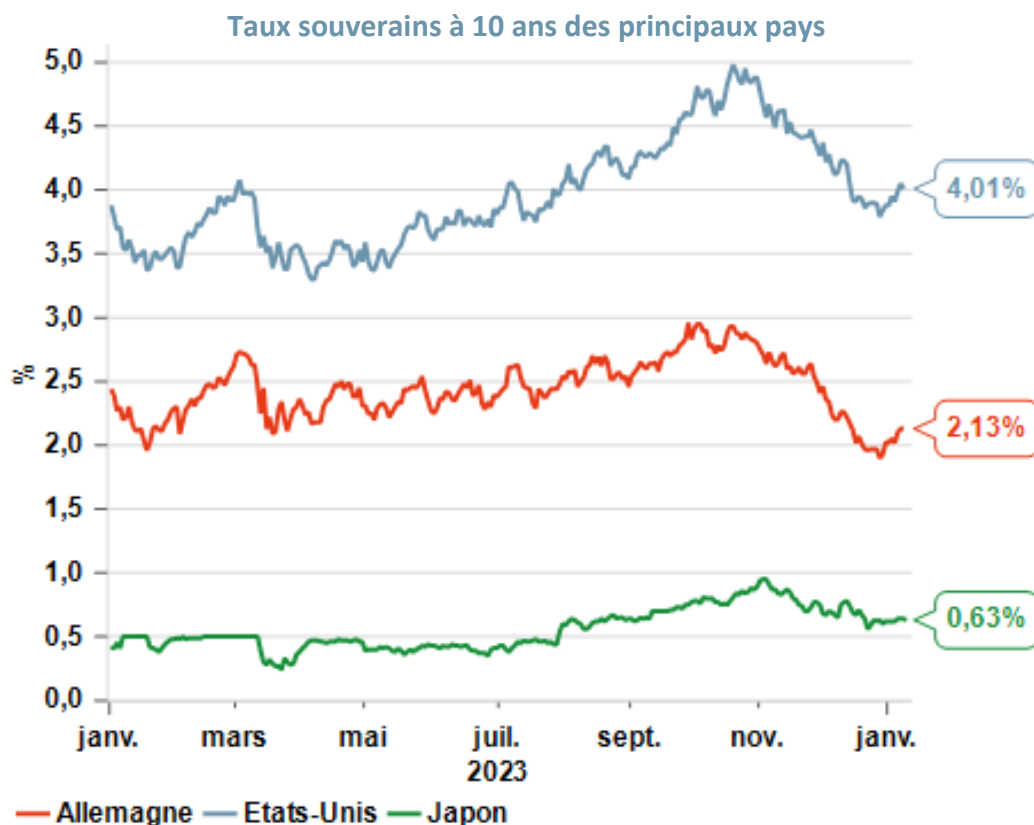


Sources : CIC Market Solutions

En **Zone Euro**, sur la première partie de l'année, la persistance des pressions inflationnistes a inquiété les investisseurs financiers et la BCE. Ceci s'est surtout reflété dans l'évolution de l'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) et dans les hausses de salaires, contraignant la BCE à poursuivre le relèvement de ses taux directeurs. Le ralentissement de l'inflation s'est toutefois accéléré sur la deuxième partie de l'année (l'inflation totale passant de +8,6% en janvier en glissement annuel à +2,4% en novembre et la sous-jacente de +5,3% à +3,6%), notamment grâce à des effets de base favorable, la diffusion des conditions financières restrictives et le ralentissement de l'activité. La zone euro a en effet connu une croissance particulièrement faible cette année (-0,1% en rythme séquentiel au T3-2023 ; +0,1% au T2 et au T1), bien que les indicateurs économiques mieux orientés en fin d'année à l'instar des PMI laissent espérer que le creux conjoncturel est en train d'être dépassé.

Dans ce contexte, la BCE a pu laisser inchangés ses taux directeurs depuis sa réunion d'octobre (après 10 hausses consécutives, pour 450 points de base, jusqu'à 4% pour le taux de rémunération des dépôts) tout en accélérant la baisse de la taille de son bilan, via le non-réinvestissement des titres acquis dans la cadre du programme d'achat d'actifs historique (APP) et le remboursement des opérations de prêts à long terme des banques (TLTRO).

Ainsi, les taux souverains européens ont connu une année 2023 en deux temps : après une hausse significative lors de la phase de resserrement monétaire, ils ont finalement pu amorcer leur rechute à l'automne suite à la pause de la BCE, un mouvement entretenu par les attentes des investisseurs financiers concernant l'assouplissement monétaire à venir en 2024.



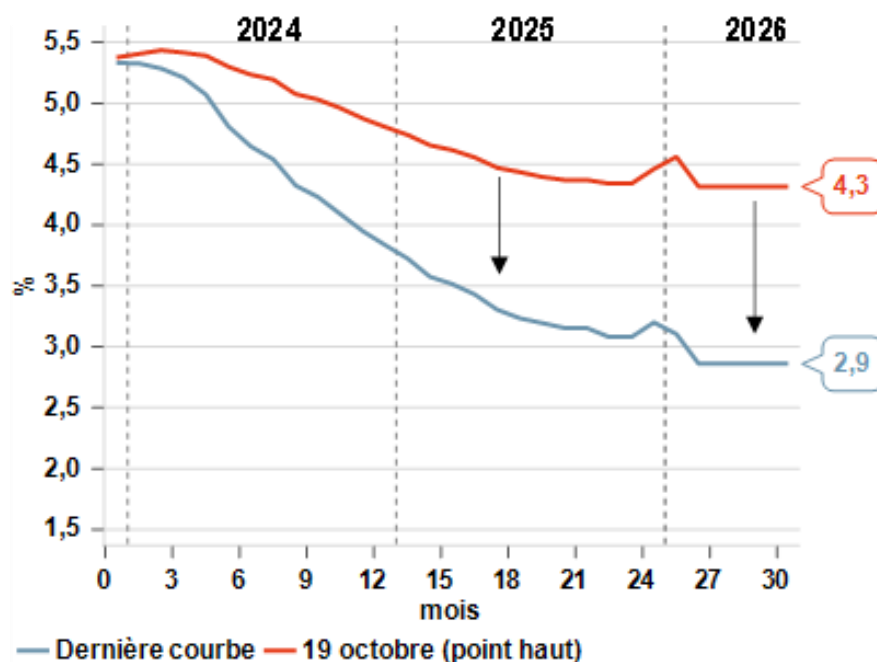
Sources : CIC Market Solutions

À l'échelle européenne, les États membres ont finalement réussi à s'accorder sur une réforme des règles budgétaires, qui, si elle maintient le seuil de déficit public à 3% du PIB et 60% de dette publique, octroie davantage de flexibilité aux États (en particulier grâce à l'introduction d'une période d'ajustement) pour réduire leur endettement total et en permettant de procéder à des investissements dans des secteurs clés que sont notamment la transition écologique, la défense ou le numérique. Enfin, l'année a été ponctuée par des événements politiques tels que l'arrivée en tête aux élections législatives des Pays-Bas du parti d'extrême-droite eurosceptique et en Espagne par le maintien du socialiste P. Sanchez au poste de Premier ministre. Ces éléments n'ont toutefois pas eu d'impact significatif sur les *spreads* de taux entre les pays cœur et les pays périphériques de la zone euro, lesquels se sont resserrés en tendance.

Si l'on s'intéresse plus spécifiquement à la **France**, la désinflation s'est poursuivie en 2023 (+3,7% sur un an en décembre en glissement annuel contre +6% en janvier) à l'image du reste de la zone euro, mais le resserrement monétaire et le contexte inflationniste ont eu des effets particulièrement délétères sur l'activité. La croissance économique s'est en effet contractée au 3<sup>ème</sup> trimestre (-0,1% en rythme séquentiel par rapport au trimestre précédent) et les signes d'affaiblissement de la conjoncture française se sont multipliés en fin d'année (indices d'activité PMI toujours en territoire de contraction). Au début de l'année, l'agence de notation Fitch a dégradé la notation souveraine de la France de AA à AA- (la perspective passant de négative à stable) en raison de réserves relatives à la trajectoire des finances publiques et au contexte social qui a suivi la promulgation de la réforme des retraites. Enfin, le gouvernement a présenté son projet de loi de finances pour 2024, lequel prévoit un déficit à 4,4% du PIB en 2024 (vs 4,9% estimé en 2023), qui nécessitera l'émission de 285 MM€ de dette à moyen et long terme.

Aux **Etats-Unis**, la persistance de l'inflation, notamment dans les services et le logement a également poussé la banque centrale américaine à continuer de relever les taux directeurs jusqu'en juillet, portant la bande de fluctuation à 5-5,25%.

## Etats-Unis : anticipation par les investisseurs de l'évolution des taux directeurs



Sources : CIC Market Solutions

La désinflation a pris de l'ampleur plus rapidement qu'en zone euro, l'indicateur PCE passant de +5,5% en janvier à +2,6% en novembre, permettant à la Fed de laisser ses taux inchangés depuis la réunion de septembre. En parallèle, la croissance américaine n'a cessé de surprendre par sa résilience (rebond du PIB à +4,9% en rythme séquentiel au T3), en particulier dans les services portés par la demande des ménages. Le marché de l'emploi a également été un facteur de soutien, en ne se normalisant que très graduellement (augmentation de l'offre de main d'œuvre mais créations d'emploi toujours supérieures à la normale, faible taux de chômage), ce qui n'a permis qu'un ralentissement seulement progressif des salaires (toujours proches de 4% en rythme annuel en fin d'année). Tout comme en Europe, les taux souverains américains ont connu une forte appréciation jusqu'à l'automne, en particulier pour les échéances de long terme (taux à 10 ans passant le seuil de 5% en octobre dernier) avant d'amorcer un repli généralisé et rapide depuis mi-octobre sur fond d'anticipations par les investisseurs financiers de nombreuses baisses de taux directeurs rapides par la Fed l'année prochaine grâce au ralentissement de l'inflation. Au-delà de pressurer le dollar à la baisse face aux principales devises, ceci a aussi largement contribué à la surperformance marquée des entreprises technologiques américaines, plus sensibles à la dynamique des taux, bien aidées aussi par l'engouement autour de la thématique « Intelligence Artificielle » qui s'est imposée comme un axe d'investissement fort en 2023. Soulignons que le mouvement de hausse des taux souverains au premier semestre a également été alimenté par les faillites des banques régionales et les craintes de défaut sur la dette souveraine dans un contexte de divergences fortes au sein du Congrès. Un accord sur le relèvement du plafond de la dette et des coupes budgétaires ont finalement été actés, permettant la reprise des émissions de dette sur le marché depuis juin, sans pour autant empêcher la dégradation par l'agence de notation Fitch de la notation souveraine américaine (« AAA » à « AA+ »). Les risques budgétaires sont d'ailleurs restés élevés au second semestre (aucun budget adopté à l'approche de la date de clôture de l'exercice fiscal 2023), nécessitant l'adoption d'un budget provisoire jusqu'à fin janvier 2024 afin d'éviter un *shutdown* (fermeture des services non essentiels de l'État).



En **Chine**, la reprise post réouverture de l'économie a largement déçu par son ampleur, se reflétant dans la faiblesse conjuguée de l'inflation (passée en territoire négatif) et de la consommation. Les fragilités structurelles ont continué de peser, à l'instar de la crise du secteur de l'immobilier et du niveau très élevé d'endettement public et privé, contraignant les autorités à maintenir leur soutien budgétaire et monétaire afin de s'assurer d'atteindre leur objectif de croissance de 5%. En outre, si les tensions géopolitiques avec les Etats-Unis se sont amplifiées sur la première partie de l'année (guerre en Ukraine et soupçons d'espionnage), la rencontre en novembre entre les dirigeants Xi Jinping et Joe Biden pour la première fois depuis un an a marqué une relative stabilisation de la relation entre les deux géants. S'agissant des autres **pays émergents**, le reflux de l'inflation, notamment sous-jacente, a permis à certaines banques centrales d'entamer la baisse des taux directeurs dès 2023, à l'instar de la banque centrale du **Brésil**.

L'année a encore été très volatile sur les marchés des **matières premières**, en particulier pour les cours du pétrole qui ont temporairement atteint des points hauts à près de 100 \$/b cet été suite à l'entrée en vigueur de coupes de production volontaires de l'Arabie saoudite mais aussi grâce à la résilience de la demande américaine et des importations chinoises. Le Brent n'est toutefois pas parvenu à se maintenir autour de ces niveaux et a rechuté vers 78 \$/baril, pénalisé par la perte de crédibilité de l'OPEP+ du fait des dissensions entre les membres quant à une réduction additionnelle de la production. De leur côté, les cours du gaz se sont repliés (à 35 €/MWh en fin d'année) profitant de la poursuite de la baisse de la consommation grâce à des températures anormalement élevées lors de la saison hivernale et d'un approvisionnement encore abondant en Gaz Naturel Liquéfié. Par ailleurs, les tensions géopolitiques, notamment en Ukraine, et les risques climatiques ont alimenté la volatilité de certaines denrées alimentaires, mais l'indice FAO des matières premières a ralenti globalement en 2023. Ces mêmes tensions, et plus particulièrement la guerre entre Israël et le Hamas, ont amené en fin d'année les rebelles Houthis à attaquer des navires commerciaux en Mer Rouge, forçant les transporteurs à contourner l'Afrique, ce qui augmente sensiblement les coûts dans le **fret maritime**.

Enfin, l'**Or** a poursuivi sa hausse entamée en 2022 et s'échangeait à 2075 \$/once (+8%) en fin d'année, s'imposant ainsi comme une valeur refuge face aux bouleversements géopolitiques mais profitant aussi de l'accroissement significatif des achats de banques centrales dans leur volonté de réduire leur détention de dollars.

## Les Marchés Actions

Aux inquiétudes de 2022 ont succédé les espoirs de 2023. Le ralentissement de l'inflation, la bonne tenue de la croissance économique, la solidité des résultats des entreprises et les espoirs de baisse des taux expliquent l'optimisme qui a soufflé cette année. Le MSCI EMU Net Return affiche une progression de 18,78% sur l'ensemble de l'exercice. Ni les conflits en Ukraine et au Proche-Orient, ni les tensions latentes entre les US et la Chine, ni les faillites bancaires (SVB aux Etats-Unis, Crédit Suisse en Europe) ni même les difficultés de l'immobilier et de l'économie en Chine n'ont gâché la fête. Ainsi, un certain nombre d'indices (Dow Jones, Dax, CAC 40) auront battu des records historiques.

De nombreux thèmes auront animé l'année : l'intelligence artificielle générative, l'IRA aux Etats-Unis, les conflits géopolitiques ou encore celui des médicaments coupe-faim. Le plus important aura été sans conteste celui de l'inflation et de l'orientation restrictive des politiques monétaires visant à la combattre de manière efficace. À ce titre, la réunion du FOMC de décembre a été un point d'orgue. Jerome Powell a laissé entendre que la FED serait prête à ajuster les taux directeurs à la baisse avant que l'inflation n'atteigne 2% et avant que la récession ne sévise. Cela a largement contribué à renforcer la probabilité d'un atterrissage en douceur de l'économie américaine et une prolongation du cycle. La BCE n'est pas allée aussi loin dans son discours mais les investisseurs anticipent désormais des baisses de taux aussi en Europe en 2024.

La vraie déception de 2023 restera la Chine. Après une politique anti-COVID particulièrement longue et répressive, les investisseurs s'attendaient à une réouverture dynamique de l'économie. Freinée par la faiblesse de la consommation et les difficultés du secteur immobilier, il n'en a rien été. Avec une Europe plus dépendante de la Chine que ne le sont les Etats-Unis, la faiblesse toute relative du pays a impacté négativement les résultats des entreprises européennes. Notons que les minières européennes ont à ce titre souffert puisque la faiblesse de la Chine a tiré à la baisse le prix des principaux métaux, à l'exception le minerai de fer.



Sur l'année, le MSCI EMU Net Return affiche donc une progression de 18,78%. Cette performance s'est établie en 3 temps. Une phase très haussière de janvier à fin juillet alors que les sociétés n'ont cessé de publier de bons résultats dans un contexte macroéconomique plus porteur qu'initialement anticipé, en particulier aux Etats-Unis. Dans un second temps, de fin juillet à fin octobre, une phase de correction s'est opérée, effaçant la majeure partie des gains annuels. Les taux longs ont en effet remonté suite à la publication de chiffres d'inflation encore trop éloignés des cibles espérées par les banques centrales. Enfin, les mois de novembre et décembre ont vu un puissant mouvement haussier de fin d'année, grâce à des chiffres d'inflation clairement plus bas qu'attendus et à un début de changement de discours des banques centrales laissant entrevoir les premières baisses de taux dans le courant de 2024.

En termes de tailles de capitalisation, les très grandes capitalisations affichent une légère surperformance par rapport au reste du marché, l'Euro Stoxx 50 progressant de 19,19% sur l'année. A l'inverse, les petites et moyennes capitalisations restent en retrait et continuent de sous-performer, malgré une décote de valorisation historiquement élevée.

En termes de secteurs, la technologie, surtout, à l'image d'ASM International qui progresse de 99,4%, et l'industrie, au travers de la construction et de la défense notamment, affichent les meilleures performances annuelles. À l'opposé, la santé, les utilities ou encore l'énergie présentent les moins bonnes performances. Après une période COVID riche pour ces trois segments, la normalisation des stocks pour la santé ou bien la normalisation du prix de l'électricité et du pétrole expliquent en grande partie leur sous-performance.

Enfin, en termes de style, après une année 2022 marquée par la surperformance de la *value*, la croissance affiche une hausse légèrement plus forte en 2023.

## Les Marchés Taux

Au premier trimestre 2023, les banques centrales ont poursuivi leur cycle de resserrement monétaire. La BCE a augmenté de 50 bps ses taux directeurs en février et en mars pour positionner son principal taux directeur à 3%. Aux Etats-Unis, le rythme était désormais plus modéré, avec deux hausses de 25 bps. Le pic d'inflation semblait dépassé mais l'inflation sous-jacente accélérât toujours. Par ailleurs, la zone euro semblait éviter la récession dans un contexte économique favorable marqué par la réouverture économique de la Chine. Les deux premiers mois de l'année étaient donc bénéfiques aux actifs risqués et ont vu les spreads de crédit se resserrer. En mars, une banque régionale américaine, la Silicon Valley Bank, a fait faillite en raison d'une perte liée à une moins-value sur son portefeuille obligataire. Le cycle agressif de hausse des taux faisait sa première victime. Outre ses répercussions sur d'autres banques régionales américaines (First Republic, Signature Bank), cette crise va entraîner la chute de Crédit Suisse. Les banques centrales ont promptement réagi (reprise de SVB, garantie des dépôts, mise en place de facilités de crédit) et ont réussi à éteindre l'incendie. Suite à cette crise, qui ne manquera pas d'avoir des conséquences sur l'économie mondiale via l'octroi de crédits, le marché anticipait que le cycle de hausse des taux était désormais terminé aux Etats-Unis et serait limité à 50 bps en Europe. Le taux à 10 ans allemand, après avoir atteint 2.75% début mars s'inscrivait à 2,29% fin mars. Les spreads de crédit terminaient le trimestre sur les niveaux de début d'année. Ils abandonnaient donc le resserrement des deux premiers mois de l'année mais limitaient les dégâts.

Au deuxième trimestre 2023, les banques centrales ont continué d'insister sur les pressions inflationnistes alors que l'inflation confirmait une tendance à la décélération. Ainsi, la BCE a monté ses taux pour un total cumulé de 75 bps malgré le ralentissement économique. De plus, La BCE a repris plus de 400 milliards d'euros de liquidités via les TLTRO. Aux Etats-Unis, l'imbroglio du relèvement du plafond de la dette a finalement trouvé une issue permettant au Trésor d'éviter un 'shutdown' de l'administration. La Fed a monté ses taux à deux reprises durant le trimestre tout en initiant le principe de pause entre les hausses. Aux Etats-Unis, alors que la hausse des prix demeurait malgré tout assez forte, la conséquente épargne accumulée par les ménages durant l'ère covid commençait à se tarir et les défauts sur les prêts automobiles, ainsi que sur les cartes de crédit se redressaient. En Chine, la reprise tant attendue n'a finalement pas eu lieu. Le Politburo s'est réuni en sommet pour étudier les pistes de relance alors que les firmes étrangères quittent le pays ou arrêtent d'y investir, le fruit du passage de 'mondialisation' à 'régionalisation'. Les PMI étaient dorénavant en dessous de 50 points dans l'industrie et les services semblaient en lente expansion alors que la consommation faiblissait. À l'aube de l'été, l'activité ainsi que la dynamique des prix flanchaient aussi bien en Asie qu'en Europe tandis que les Etats-Unis continuaient à faire cavalier seul.

Dans ce contexte, les taux longs en zone euro ont évolué dans un range étroit dans un environnement de faible volatilité. Le marché des obligations privées s'est bien tenu, les spreads de crédit étant globalement stables.





Durant le troisième trimestre 2023, la baisse de l'inflation s'est poursuivie mais cette dernière est restée à des niveaux trop éloignés des cibles des banques centrales, c'est-à-dire supérieure à 4% en Europe et à 3% aux Etats-Unis. Les banques centrales ont donc logiquement poursuivi leur cycle de hausse des taux. En Europe, la BCE a monté deux fois ses taux directeurs de 25 bps en juillet et en septembre pour fixer le taux de refinancement à 4,5%. Aux Etats-Unis, une hausse unique a eu lieu en juillet, de 25 bps pour les fixer à 5,5%. La FED a alors indiqué qu'elle devenait « data dependant » laissant augurer la fin de son cycle de hausse des taux. Durant l'été, dans un contexte d'inflation en baisse mais de façon modérée et de chiffres économiques résistants, en particulier aux Etats-Unis, les taux longs sont restés sous pression haussière. Le taux 10 ans américain a ainsi dépassé les 4,50% en septembre revenant ainsi à ses niveaux d'avant la crise des subprimes. En Europe, le taux 10 ans allemand est passé de 2,47% à 2,84%. Face à des conditions de financement plus restrictives, les actifs risqués ont souffert et les obligations privées sous-performé. La déception macroéconomique est à chercher du côté de la Chine dont le redémarrage est resté décevant pénalisé par la lourde chute de son marché immobilier.

Le dernier trimestre de 2023 a été marqué par une nette détente des conditions de financement. Si la croissance est restée solide aux Etats-Unis, l'économie européenne s'est contractée comme l'indiquait des PMI inférieurs à 50 que ce soit pour le secteur manufacturier ou les services. Dans le même temps, l'inflation s'inscrivait résolument à la baisse dans toute ses composantes : 3,1% aux Etats-Unis et 2,4% en Europe en novembre. Cela a permis aux banquiers centraux de tenir un discours plus optimiste lors de leur dernière réunion de l'année en décembre. Le combat contre cette dernière semblant remporté, le marché s'est focalisé sur les futures baisses de taux à venir en 2024 ce qui a entraîné une nette détente des conditions de financement. Sur ce point, les anticipations de baisse nous ont semblé exagérées. Les membres de la Fed tablaient sur trois baisses des taux en 2024 et le marché sur au moins six baisses. En Europe, bien que la BCE ait accéléré l'arrêt des achats d'obligations (PEPP), le marché anticipait également un « pivot » rapide de la politique monétaire. Les taux 10 ans allemand perdait plus de 80 bps et s'inscrivait à 2,02% fin décembre. Parallèlement, l'euphorie gagnait les actifs risqués avec un net resserrement des spreads de crédit et du spread de l'Italie contre Allemagne.



## Le Mot du gérant

L'année 2023 aura fait face à un environnement économique et financier toujours volatil compte tenu de l'enlèvement de la guerre en Ukraine, et des tensions sur les prix énergétiques en début d'année. Au 2e trimestre, le système financier a été secoué par la faillite de certaines banques régionales aux Etats-Unis et les difficultés en Europe de la banque Crédit Suisse. Les marchés financiers ont été aussi perturbés par la poursuite de la hausse forte et rapide des taux directeurs des banques centrales. À cela, sont venus s'ajouter les problématiques géopolitiques avec la guerre entre Israël et le Hamas en fin d'année. Malgré ce contexte incertain, les Bourses se sont montrées résilientes, notamment en fin d'année, anticipant une baisse rapide de l'inflation et l'amélioration des perspectives économiques. Le marché des taux d'intérêt s'est stabilisé sur des niveaux élevés pour baisser fortement sur le dernier mois de l'année, anticipant les baisses de taux à venir des banques centrales.

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 2023, le secteur des actions foncières a progressé d'environ 13%. Les OPCI qui détiennent de l'immobilier physique ont baissé d'environ 15%, les obligations foncières ont progressé d'environ 7%, et le monétaire d'un peu plus de 3%.

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 2023, les souscriptions ont été plus nombreuses que les rachats. Le nombre de parts du FCPE a progressé d'environ 80%. 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. 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.

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 AIMF, 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 2023 :

- Effectif moyen de SIENNA GESTION : 70,58 collaborateurs
- Rémunération annuelle brute fixe : 5 530 132,10 €
- Rémunération annuelle brute variable : 894 640,00 €
- Nombre de collaborateurs concernés par la rémunération variable : 29
- Rémunération annuelle brute et variable agrégée des collaborateurs dits « preneurs de risques » : 2 153 129,13 €



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 16 personnes en 2022 : 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 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 au (31/12/2023) :

- suivant la méthode brute : 43%,
- suivant la méthode de l'engagement : 104%.

## 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 : [Sienna-gestion.com](http://Sienna-gestion.com).

## Pourcentage OPC interne

Le pourcentage d'OPC internes détenus au 29/12/2023 est égal à 64,81 % de l'actif net.

## Actif moyen

	A	A2	Total
Actif net moyen	1 334 190,03	4 188 872,96	5 523 062,98

## Tableau récapitulatif des frais facturés au cours du dernier exercice

	A	A2
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,96%</b>
dont :		
- frais de fonctionnement et de gestion à la charge du fonds	0,96%	0,96%
- frais de fonctionnement et de gestion à la charge de l'entreprise	0,00%	0,00%
<b>Coût induit par l'investissement dans d'autres OPC ou fonds d'investissement</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,34%</b>
Ce coût se détermine à partir :		
- des coûts liés à l'achat d'OPC et fonds d'investissement	0,37%	0,37%
- déduction faite des rétrocessions négociées par la société de gestion et l'OPC investisseur	0,03%	0,03%
<b>Autres frais facturés à l'OPC</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>
Ces autres frais se composent en :		
- commissions de surperformance	0,00%	0,00%
- frais de transaction	0,01%	0,01%
<b>Total facturé à l'OPC au cours du dernier exercice clos</b>	<b>1,31%</b>	<b>1,31%</b>
<b>Total des frais facturés à l'entreprise au cours du dernier exercice clos</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

*L'ensemble des frais est exprimé en % annualisé de l'actif moyen de l'OPC = Valeur moyenne sur l'exercice de l'actif calculé aux dates d'établissement de la VL.*





# ETATS FINANCIERS



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

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

18, rue de Courcelles - 75008 Paris

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

Exercice clos le 29 décembre 2023

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 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 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 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 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 la loi.

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.



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 08/04/2024 17:20:41



Séverine Ernest  
Associée

## 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 ESENS IMMOBILIER A	Capitalisation	Capitalisation
Parts ESENS 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'AFFECTATION 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