



Sofidy

Pierre Europe

OPCI Grand Public éligible à l'assurance-vie

RAPPORT ANNUEL

Exercice

2019

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
---	--	----------

▶	SOFIDY PIERRE EUROPE EN UN COUP D'ŒIL	6
---	--	----------

1.

	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	9
--	---	----------

1.1.	CONTEXTE ÉCONOMIQUE	10
1.2.	LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2019	11

2.

	RAPPORT DE GESTION	13
--	---------------------------	-----------

2.1.	PRÉSENTATION DE SOFIDY PIERRE EUROPE	14
2.2.	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2019	20
2.3.	SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2019	23
2.4.	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES	25
2.5.	SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC	26
2.6.	PERSPECTIVES POUR 2020	27
2.7.	ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE	28
2.8.	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES	29
2.9.	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	29
2.10.	CONTRÔLE INTERNE	30
2.11.	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	31
2.12.	PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	31

3.

	RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019	33
--	--	-----------

3.1.	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019 - ACTIF	34
3.2.	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019 - PASSIF	35
3.3.	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019	36
3.4.	ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	37

4.

	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	49
--	---	-----------

4.1	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	50
4.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	51

5.

	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	55
--	---	-----------

5.1.	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	56
5.2.	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	58

6.

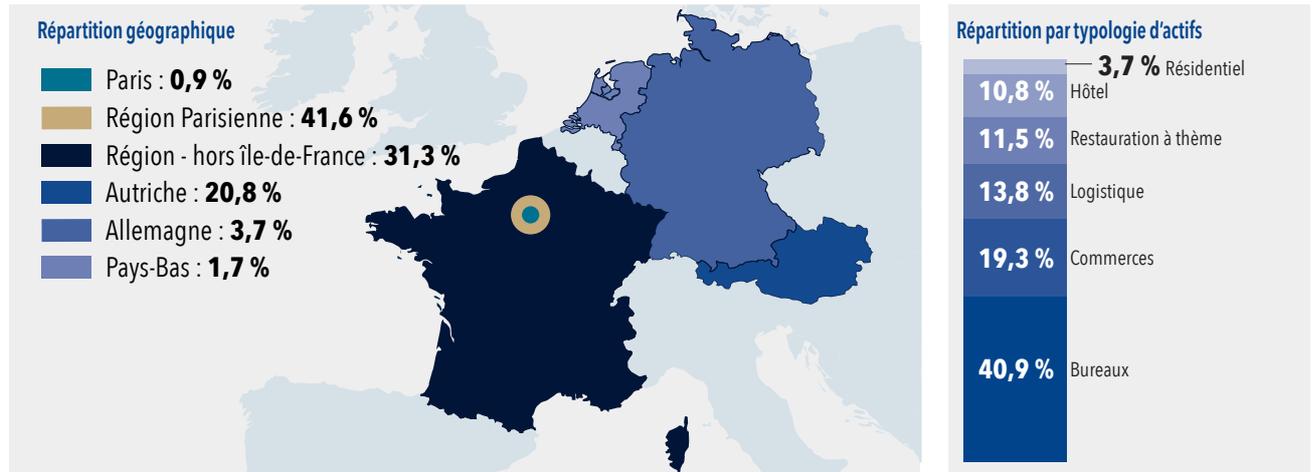
	PROJETS DE RÉOLUTIONS	59
--	------------------------------	-----------

6.1.	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	60
6.2.	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	62

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

FORME JURIDIQUE	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme
DÉNOMINATION	SOFIDY Pierre Europe
SIÈGE SOCIAL	303 Square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY-COURCOURONNES CEDEX
DATE DE CRÉATION	Création le 30 janvier 2018 Agrément de l'Autorité des Marchés financiers obtenu le 05 septembre 2017 Numéro d'agrément SPI20170043
DURÉE DE VIE	99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 29 janvier 2117
CONSEIL DE SURVEILLANCE	Madame Dominique DUDAN, Présidente Monsieur Pascal MORIN Monsieur Philip LOEB SURAVENIR, représentée par Monsieur Hervé LYVINEC
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY SAS, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007, sous le numéro GP 07000042, dont le siège social est 303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry
COMMISSAIRE AUX COMPTES	KPMG, Tour Eqho - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris La Défense
DÉPOSITAIRE/ CONSERVATEUR/ TENEUR DE REGISTRE	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE / VALORISATEUR	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
CENTRALISATEUR DES ORDRES DE SOUSCRIPTION OU DE RACHAT	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION	CBRE Valuation, 141-151 rue de Courcelles à Paris (17 ^{ème}) JLL Expertises, 40-42 rue de la Boétie à Paris (8 ^{ème})

► Composition du patrimoine à fin 2019 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



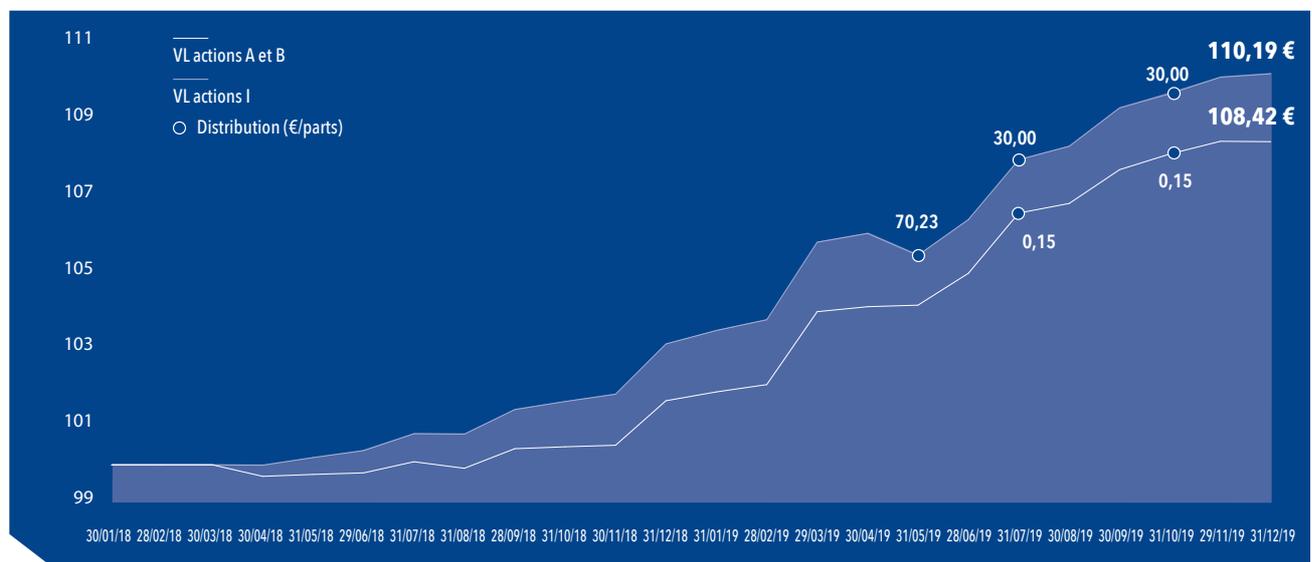
► Chiffres clés 2019



► Allocation de l'actif brut au 31/12/2019



► Évolution des valeurs liquidatives en 2019



(1) Performances au 31/12/2019 dividendes réinvestis.

	31.12.2018	31.12.2019
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	264 628 €	1 161 670 €
<i>dont loyers</i>	29 455 €	188 287 €
Charges de l'activité immobilière	-1 573 €	-22 096 €
Résultat de l'activité immobilière	263 055 €	1 139 573 €
Résultat net	29 785 €	628 944 €
Résultat sur cessions d'actifs	-	401 717 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	29 785 €	1 030 661 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	31 786 €	1 546 255 €

PATRIMOINE		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	962 400 €	17 827 904 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	12 659 002 €	32 691 914 €
Investissements immobiliers de l'exercice	14 200 757 €	46 037 907 €
Cessions immobilières de l'exercice	-	2 343 776 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	-	5 199 453 €
Dettes bancaires (inclus dettes des indirects contrôlés)	2 000 000 €	18 539 712 €
Actif Net	16 528 752 €	69 827 838 €
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	99,11 %	98,98 %

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN		
Nombre d'actions A	101 182,94800	224 235,94338
Nombre d'actions B	15 497,66318	36 363,01135
Valeur liquidative des actions A et B	101,67 €	108,42 €
Dividende des actions A et B ⁽²⁾	-	1,52 €
Nombre d'actions I	452,30977	3 722,95216
Valeur liquidative des actions I	10 315,22 €	11 019,44 €
Dividende des actions I ⁽²⁾	70,23 €	268,20 €

(1) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

(2) dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2019, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

PERFORMANCE ACTIONS A ET B

Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 ^{er} janvier 2019	NA	+1,50 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+1,67 %	+ 6,93 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+1,67 %	+ 8,71 %

PERFORMANCE ACTIONS I

Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 ^{er} janvier 2019	+0,70 %	+2,60 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+3,15 %	+ 8,09 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+3,15 %	+ 11,50 %



1

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1. CONTEXTE ÉCONOMIQUE	10	1.2. LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2019	11
--------------------------------	----	---	----

1.1. CONTEXTE ÉCONOMIQUE

En zone euro, l'année 2019 a été marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance économique entamée en 2018 dans un contexte d'incertitudes accrues liées aux négociations commerciales entre la Chine et les États-Unis et au Brexit. La croissance du PIB en zone euro s'est ainsi établie à 1,2 %, après 1,8 % en 2018 et 2,4 % en 2017 (source Eurostat) avec des disparités selon les pays. Le ralentissement a été notamment particulièrement marqué en Allemagne avec une croissance limitée à 0,6 % en 2019 (contre 1,5 % en 2018 - source Destatis).

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,2 %, après 1,5 % en 2018 (source INSEE), ce léger ralentissement masque néanmoins une forte contribution de la demande intérieure avec une progression de la consommation des ménages (1,2 % contre 0,8 % en 2018) et de l'investissement des entreprises (4,2 % contre 3,9 % en 2018) contrebalancée par une contribution négative du commerce extérieur (-0,2 % contre +0,7 % en 2018).

La consommation des ménages en France pourrait continuer à bénéficier en 2020 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la progression de l'emploi, de l'allègement de la fiscalité (suppression des cotisations salariales, diminution de la taxe d'habitation) et de l'inflation contenue. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne.

Note positive, le taux de chômage en France a sensiblement diminué à 8,1 % de la population active fin 2019 (source INSEE), son plus bas niveau depuis fin 2008. Le rythme des créations d'emplois progresse en 2019 pour atteindre +210 000 créations nettes d'emplois salariés du secteur privé en 2019 (source INSEE), contre +163 000 en 2018.



Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)
Crédit Photo : Arthur Lloyd

1.2. LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2019

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2019 avec un volume de transactions de plus de 281 milliards d'euros engagés (source BNP Paribas Real Estate), en hausse de +2,6 % par rapport à 2018 malgré un repli du volume d'investissement au Royaume-Uni de près de 18 %. L'Allemagne arrive en tête des volumes d'investissement avec plus de 73 milliards d'euros investis en 2019, soit une hausse de +19 % par rapport à l'an passé.

La France arrive en deuxième position avec près de 41,5 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate) investis sur l'ensemble de l'année toutes typologies d'actifs confondues, en hausse par rapport à 2018 (+19 %). Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante, les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent ainsi 40,1 % du volume investi.

COMMERCES (FRANCE)

Avec près de 6,2 milliards d'euros d'investissements en 2019, en hausse de +14 % par rapport à l'année précédente et +18 % par rapport à la moyenne décennale, le marché des commerces enregistre une belle année 2019. Cette année vient confirmer la bonne dynamique du commerce de centre-ville, près de la moitié des volumes concernent ainsi des commerces de pied d'immeuble en centre-ville. Pour autant, les volumes investis en commerces de périphérie et en centre-commerciaux restent soutenus (3,2 milliards d'euros) avec notamment plusieurs opérations de taille importante (comme la vente du centre commercial Italie 2 pour 433 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 55 % du total des volumes investis.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris se sont comprimés jusqu'à 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stables entre 4,0 % et 4,5 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance de l'e-commerce s'est poursuivie en 2019 à un rythme toutefois moindre qu'en 2018, la hausse de la fréquentation étant partiellement compensée par une baisse du panier moyen. Ce développement, qui représente un challenge pour le commerce physique traditionnel, s'accompagne cependant d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre », représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

BUREAUX (FRANCE)

Avec plus de 25 milliards d'euros d'investissements en 2019, le marché des bureaux en France atteint cette année un niveau record avec une hausse de 7 % par rapport à 2018. Les investissements en bureaux franciliens en hausse de +8 % sur un an, représentent 86 % des volumes engagés, avec cette année encore un nombre important de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Malgré des taux de rendement exceptionnellement bas (2,8 % pour Paris QCA), Paris intra-muros reste un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 8,0 milliards d'euros investis, la capitale représente 32 % des volumes d'investissement. Toutefois, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont également profité de l'attrait des investisseurs et voient leurs volumes d'investissement progresser par rapport à 2018. En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions restent stables à 3,7 milliards d'euros. Cela s'explique par un fort appétit des investisseurs pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales, et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros telles que « To Lyon » et « Urban Garden » à Lyon ainsi que le portefeuille Airbus à Blagnac.

Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une compression soutenue en 2019, notamment à Lyon pour atteindre 3,5 % et Toulouse (de l'ordre de 4,5 % pour les meilleurs emplacements).

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens poursuit sa tendance baissière pour atteindre 5,0 % à fin 2019 (2,2 % dans la capitale). La faible vacance francilienne alimente la hausse des valeurs locatives à Paris. Le loyer *prime* du Quartier Central des Affaires à Paris atteint 880 €/m²/an.

Toujours assises sur des fondamentaux très solides, les économies allemandes et néerlandaises font partie des marchés cibles de SOFIDY Pierre Europe.

ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu la croissance de son PIB ramenée à 0,6 % en 2019, contre 1,5 % en 2018 (source Destatis), victime des conflits commerciaux entre les Etats-Unis et ses principaux partenaires, impactant la production industrielle et le commerce extérieur, historiquement moteurs de la croissance outre-Rhin.

Cependant, la consommation des ménages résiste plutôt bien, soutenue par un marché de l'emploi toujours solide (chômage au plus bas historique à 3,1 %), une inflation faible et des taux d'intérêts à des niveaux particulièrement bas.

Malgré ce constat en demi-teinte, les investisseurs ont confirmé en 2019 leur appétence pour l'immobilier allemand, avec un volume record d'investissements à plus de 73 milliards d'euros pour l'immobilier d'entreprises (+19 % par rapport à 2018), et pour la 5^{ème} année consécutive supérieur à 50 milliards d'euros (source : BNP Paribas Real Estate).

Cet afflux de capitaux continue de comprimer les rendements des différents marchés. Les taux de rendement *prime* se situent ainsi en 2019 autour de 2,5 à 3,0 % pour les bureaux (2,6 % à Berlin et Munich, 2,8 % à Hambourg et Francfort et 3,0 % à Cologne, Düsseldorf et Stuttgart), 3,0 % pour les commerces de centre-ville et 3,7 % pour les meilleurs actifs de logistique.

Pour les bureaux, les taux de rendement faibles restent compensés par des perspectives de forte croissance locative avec des loyers *prime* qui ont progressé de +7 % sur un an en moyenne, avec de fortes disparités selon les villes (+15 % à Hambourg, +12 % à Berlin, +3 % à Munich, +5 % à Francfort).

PAYS-BAS

Les Pays-Bas terminent l'année 2019 avec une progression du PIB de +1,7 % (source CBS), un niveau inférieur à celui de 2018 (+2,6 %), mais au-delà de la moyenne de la zone euro. Les fondamentaux du pays restent solides, avec notamment un taux de chômage proche de 3,0 %, et permettent de maintenir l'attrait du pays pour les investisseurs.

Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprises aux Pays-Bas se sont élevés à 13,0 milliards d'euros (source : BNP Paribas Real Estate), en repli de 28 % par rapport au montant record de 2018.

Les volumes d'investissement sur le marché des bureaux s'établissent à 5,5 milliards d'euros, en baisse de 25 % par rapport à 2018 compte tenu notamment du manque d'offre sur le marché. Le taux de rendement *prime* reste à des niveaux très comprimés pour atteindre notamment 3,1 % à Amsterdam.

Côté commerces, les volumes d'investissement se sont établis autour de 2,0 milliards d'euros. Comme en Allemagne, les taux de rendement *prime* à l'acquisition restent à des niveaux historiquement faibles pour atteindre 3,25 % à Amsterdam, 3,7 % à Rotterdam et 4,0 % à La Haye. Les loyers *primes* ont connu un léger fléchissement en 2019 (-3 % à Amsterdam) sous l'effet d'une remontée limitée des taux de vacance, suite aux difficultés de plusieurs enseignes (source CBRE Real Estate).



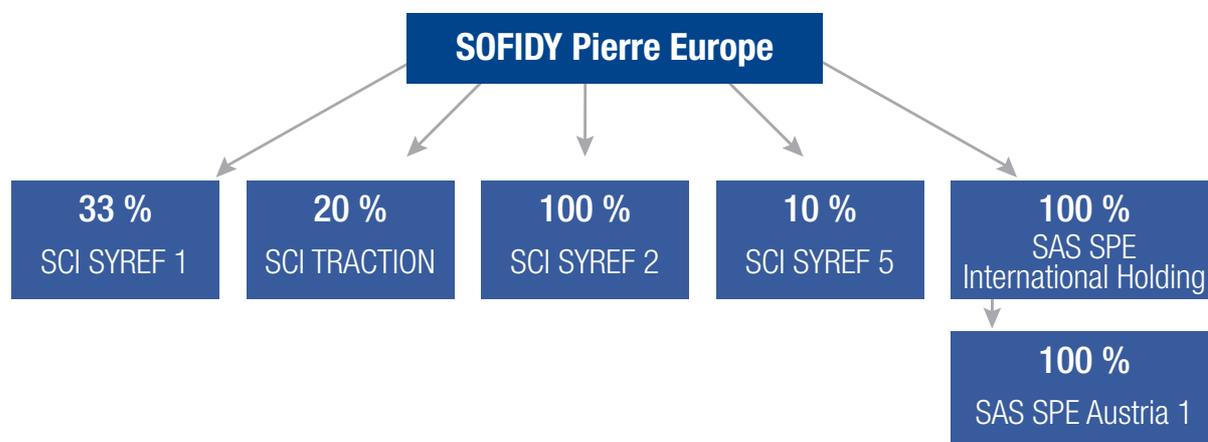
2

RAPPORT DE GESTION

2.1. PRÉSENTATION DE SOFIDY PIERRE EUROPE	14	2.7. ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE	28
2.2. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2019	20	2.8. TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES	29
2.3. SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2019	23	2.9. INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	29
2.4. HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES	25	2.10. CONTRÔLE INTERNE	30
2.5. SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC	26	2.11. GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	31
2.6. PERSPECTIVES POUR 2020	27	2.12. PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	31

2.1. PRÉSENTATION DE SOFIDY PIERRE EUROPE

▶ 2.1.1 Organigramme



Au 31 décembre 2019, SOFIDY Pierre Europe détient des participations dans cinq filiales :

- Une participation de 33 % dans la SCI SYREF 1 (au côté de la SCPI IMMORENTE, gérée par SOFIDY, qui contrôle les 67 % restants), constituée pour les besoins de l'acquisition d'un portefeuille de murs de restaurants Léon de Bruxelles ;
- Une participation de 20 % dans la SCI TRACTION (au côté de la SCPI IMMORENTE, gérée par SOFIDY, qui contrôle les 80 % restants), acquise le 9 novembre 2018, qui détient un immeuble de bureaux loué à la société Socotec à Guyancourt ;
- Une participation de 100 % dans la SAS SPE INTERNATIONAL HOLDING, elle-même détenant 100 % de la SAS SPE AUSTRIA 1, constituées pour les besoins de l'acquisition d'un immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzburg en Autriche le 5 mai 2019 ;
- Une participation de 100 % dans la SCI SYREF 2, constituée pour les besoins de l'acquisition d'un portefeuille de commerces à Arcachon le 28 mai 2019 ;
- Une participation de 10 % dans la SCI SYREF 5 (aux côtés de la SCPI IMMORENTE, de la SCPI EFIMMO et de la SC SOFIDY CONVICTION IMMOBILIERE, toutes trois gérées par SOFIDY), constituée pour les besoins de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Suresnes le 27 septembre 2019 ;

Le gérant des SCI SYREF 1, SYREF 2, SYREF 5, TRACTION, et des SAS SPE AUSTRIA 1 et SPE INTERNATIONAL HOLDING est SOFIDY. Aucune des sociétés dans lesquelles SOFIDY Pierre Europe détient une participation n'emploie de personnel.

▶ 2.1.2 Objectifs de gestion et stratégie d'investissement

OBJECTIFS DE GESTION

SOFIDY Pierre Europe propose à l'investisseur un objectif de distribution régulière de dividendes ainsi qu'un objectif de revalorisation de la valeur de ses actions sur un horizon de détention de long-terme, avec une allocation d'actifs majoritairement investie en immobilier.

La SPPICAV investit dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de bureaux et de commerces, ainsi que dans des actifs financiers orientés notamment vers le secteur immobilier.

INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

Les objectifs de gestion de la SPPICAV supposant une sélection évolutive et discrétionnaire des actifs notamment immobiliers en fonction de leur performance estimée sur son horizon de gestion de long-terme, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour la SPPICAV.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE DE LA SPPICAV

Au terme des trois premières années d'existence de la SPPICAV, l'allocation de son actif se situera dans les fourchettes cibles suivantes, dans le respect des ratios règlementaires :

- Immobilier direct et indirect non coté : de 51 % à 60 % de l'actif de la SPPICAV
- Immobilier coté (actions de foncières cotées) : de 0 % à 14 % de l'actif de la SPPICAV
- Actifs financiers : de 20 % à 35 % de l'actif de la SPPICAV, dont 10 % minimum ayant un sous-jacent immobilier ou secteurs connexes
- Liquidités (au sens des articles R. 214-92, R. 214-93 et R. 214-94 du Code Monétaire et Financier) : de 5 % à 35 % de l'actif de la SPPICAV

Conformément à la réglementation, le ratio de détention minimum de 51 % d'actifs immobiliers (au sens des actifs cités aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du Code Monétaire et Financier) est respecté, ainsi que les ratios de 60 % d'actifs immobiliers comprenant des actions de sociétés foncières cotées (au sens de l'article L 214-37 du Code monétaire et financier) et de 5 % de liquidités (au sens des articles R. 214-92, R. 214-93 et R. 214-94 du Code Monétaire et Financier).

Dans des situations qui nécessiteraient une cession importante d'actifs financiers et notamment en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait se situer provisoirement au-delà de la cible ci-dessus, dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers. De même, en cas de forte collecte, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait être provisoirement inférieur à l'allocation stratégique cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

La poche de liquidité représente au minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV, investie uniquement en produits liquides à court terme présentant une faible exposition au risque.

Durant les trois premières années d'existence du fonds (phase de constitution du fonds), les investissements sont réalisés au fur et à mesure des souscriptions d'actions de la SPPICAV, ce qui pourra occasionner un écart temporaire par rapport aux ratios cibles et réglementaires. Dans ce cadre, dans l'attente de la réalisation des investissements, la SPPICAV sera investie dans des OPCVM monétaires et autres produits de trésorerie ou dépôts à vue.

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement avec un ratio maximum d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des actifs immobiliers, opérations de crédit-bail immobiliers incluses. Considérant ce ratio, l'effet de levier maximal, au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 08/06/2011 du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission Européenne du 19/12/2012, s'élève à 1,6 selon la méthode brute et 1,6 selon celle de l'engagement, dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95 % de l'actif de la SPPICAV.

En outre, la SPPICAV peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de 10 %, en raison notamment des opérations liées aux flux de la SPPICAV (investissements et désinvestissements en cours, opérations de rachats).

En outre, il est précisé que la SPPICAV pourra éventuellement investir en parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif ou Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) qui pourront être gérés par la Société de Gestion ou une société liée dans la limite de 20 %.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE NON COTÉE (IMMOBILIER DIRECT ET INDIRECT NON COTÉ)

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des différents marchés réalisée par la Société de Gestion de Portefeuille.

La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs détenus en direct ou via des véhicules non cotés contrôlés, au sens de l'article R. 214-83 du Code Monétaire et Financier, en France, dans le reste de la zone Euro et, à titre accessoire, dans le reste de l'Europe.

Une analyse des marchés locaux par secteur d'activité est réalisée et mise à jour régulièrement afin d'identifier les secteurs géographiques recelant les meilleurs potentiels d'appréciation de valeur selon l'analyse de la Société de Gestion, sans prise de risque excessive.

Ainsi la SPPICAV investit dans tous types d'actifs d'immobilier d'entreprise, principalement commerces et bureaux, mais également hôtels, résidences gérées, campings, résidentiel, locaux d'activités ou de logistique, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale.

Les choix sectoriels et géographiques :

La stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection de marchés faisant ressortir de bonnes perspectives de rendement et de valorisation :

- profondeur de marché ;
- équilibre offre demande ;
- potentiel d'appréciation ou de rattrapage des valeurs.

La sélection des actifs :

La mise en place de la stratégie d'investissement immobilier se matérialise par l'acquisition d'un patrimoine diversifié d'immeubles principalement tertiaires (commerces, bureaux, etc...).

Les investissements immobiliers peuvent être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou en copropriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction ...), détenus directement, ou indirectement par des sociétés à prépondérance immobilière.

Les actifs immobiliers physiques pourront être bâtis ou à bâtir dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière.

Ils seront acquis loués ou en vue de leur location.

1

2

3

4

5

6

Le processus d'investissement des actifs immobiliers intègre les étapes d'analyses et d'études concernant :

- La sélection géographique : la stratégie d'investissement s'oriente vers des actifs localisés en France, dans le reste de la Zone Euro et à titre accessoire dans le reste de l'Europe, en privilégiant toutefois le nord de l'Europe (Allemagne, Pays-Bas, ...);
- La sélection de secteurs conformes aux objectifs de gestion : la stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection de marchés faisant ressortir des perspectives de rendement et de valorisation, un équilibre offre-demande, un potentiel d'appréciation ;
- La définition des cibles d'investissement : montants unitaires, qualités intrinsèques des actifs, profil de performance ;
- La sélection des actifs mêmes : les actifs sont sélectionnés en tenant compte notamment de critères d'emplacement, de taille (règles de dispersion et de répartition), d'appréciations d'ordre qualitatif (positionnement du produit dans son marché, qualité technique), de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash flows, risque locatif, qualité du locataire, nature des baux) ;
- Le schéma d'investissement : en indirect, la prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière induit outre l'étude des actifs immobiliers une étude complémentaire juridique, comptable et fiscale des sociétés visées, ainsi que l'analyse du niveau de levier financier dans le cadre des contraintes réglementaires de la SPPICAV et des conditions de liquidités.

La durée de détention de chaque actif s'appréciera à travers le scénario optimal retenu dans le cadre de la modélisation de différents scénarii de gestion.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHÉ IMMOBILIÈRE COTÉE

La SPPICAV peut investir dans des actions négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du Code Monétaire et Financier et émises par une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de créancier preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'actif répond aux mêmes conditions.

À ce titre, la SPPICAV pourra investir sur le marché réglementé européen, jusqu'à 14 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

La Société de Gestion s'attachera à gérer cette poche d'immobilier coté en favorisant les actions de sociétés procurant une certaine liquidité du portefeuille.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHÉ FINANCIÈRE

Après la phase de constitution du fonds, les actifs financiers représentent entre 20 % et 35 % de l'actif brut de la SPPICAV, étant précisé que durant la phase de constitution ce pourcentage pourra être temporairement plus élevé en cas de forte collecte dans l'attente de la réalisation des investissements immobiliers, ou plus faible en cas de réalisation importante d'investissements immobiliers.

Cette poche financière a une allocation diversifiée et est composée notamment d'instruments négociés sur un marché réglementé ou organisé (Instruments financiers cotés, TCN,...), d'OPCVM ou FIA européens ouverts à une clientèle non professionnelle, de FIA européens destinés à une clientèle professionnelle, de FIA de pays tiers et d'instruments financiers à terme (contrats financiers) simples.

De plus, afin de préserver la nature immobilière des actifs du fonds, les actifs de cette poche ont une dominante immobilière au minimum à hauteur de 10 % des actifs de la SPPICAV (notamment au travers d'OPCVM immobiliers).

Les autres actifs financiers sont essentiellement des produits de trésorerie (minimum 5 % de l'actif total de la SPPICAV).

Obligations et autres titres de créance :

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations de toute maturité, à savoir :

- les obligations émises par des gouvernements, organismes gouvernementaux et organisations supranationales ;
- les obligations émises par des établissements du secteur public ;
- les obligations émises par des entreprises du secteur privé.

La SPPICAV peut investir également sur des obligations indexées sur l'inflation.

Les notations par les agences de rating de ces titres seront de la catégorie « Investment Grade » à l'achat.

Elle peut investir dans des obligations non OCDE (en titres vifs et en OPCVM) dans la limite de 10 % de la poche considérée.

Stratégie adoptée sur la poche de liquidités :

Afin de faire face aux demandes de rachats, la SPPICAV constitue une poche de liquidités. La poche de liquidités représente de 5 à 35 % de l'actif de la SPPICAV, la Société de Gestion de Portefeuille la maintenant autant que possible à un pourcentage proche de 5 %.

Toutefois, durant les trois premières années d'existence du fonds ou en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Tout instrument du marché monétaire est autorisé. Il s'agit précisément :

- de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
 - Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite, et dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du Code Monétaire et Financier ;
 - Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
 - Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
 - La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt,
- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :
 - 1°) Les bons du Trésor ;
 - 2°) Les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
 - 3°) Les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;
 - Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
 - a) être des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;
 - b) être investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux paragraphes 1° à 3° cités ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités ;

- des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :

- Les dépôts à vue effectués auprès du Dépositaire de la SPPICAV, qui (i) peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV, (ii) dont la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt, et (iii) dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par la SPPICAV dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ;
- Les créances d'exploitation de la SPPICAV.

Les dépôts à terme susvisés effectués auprès d'un même établissement de crédit ne peuvent représenter plus de 20 % de son actif, sauf si cet établissement est le dépositaire de la SPPICAV.

Les actifs liquides contribuent à l'objectif de gestion en ce qu'ils sont mobilisables rapidement pour faire face à un certain niveau de demandes de rachats (dans la limite de la poche de liquidités elle-même) lorsque celles-ci ne sont pas suffisamment couvertes par de nouvelles souscriptions concomitantes.

La Société de Gestion gère les liquidités de la SPPICAV. Elle s'interdit de constituer toute sûreté, garantie, collatéral ou charge de toute nature équivalente sur les liquidités telles que définies au présent paragraphe.

Recours aux produits dérivés :

Les risques liés aux financements peuvent être maîtrisés à l'aide des opérations de change à terme, de swaps (taux variable contre taux fixe) et de contrats de caps, floors ou tunnels, dans la limite d'un nominal inférieur ou égal à 100 % de l'actif brut, permettant de limiter la variabilité des taux.

Il est précisé que ces instruments ne seront utilisés que dans le cadre de la couverture des risques de taux et de change.

Ces instruments pourront être négociés sur des marchés réglementés ou organisés ou de gré à gré.

STRATÉGIE DE FINANCEMENT ET SÛRETÉS

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et Financier, la SPPICAV peut avoir recours à des emprunts (notamment emprunts bancaires) ayant pour objet de financer l'acquisition d'actifs immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur des actifs immobiliers, ainsi qu'à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des actifs immobiliers, opérations de crédit-bail immobiliers incluses.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

La SPPICAV peut également recourir à des prêts d'actionnaires ou avances en compte courant pour financer les opérations détaillées ci-dessus.

La SPPICAV peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de 10 %, en raison notamment des opérations liées aux flux de la SPPICAV (investissements et désinvestissements en cours, opérations de rachats).

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ou les actifs dont elle est propriétaire. La SPPICAV pourra également consentir des

sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° de l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier. La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre des risques de taux et de change, telles que définies dans le chapitre sur les facteurs de risque plus bas.

Pour mémoire, les liquidités libres de toute garantie représentent au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV.

COMPTES COURANTS, DÉLIVRANCES DE GARANTIES ET CAUTIONS

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

Elle peut aussi accorder des avances sans contrôle mais dans ce cas les comptes courants sont limités à 10 % de l'actif de la SPPICAV (article R 214-119 du Code Monétaire et Financier).

La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.

► 2.1.3 Facteurs de risques

Votre argent est principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion de Portefeuille. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés. La situation liée à la pandémie de COVID-19 est mentionnée en page 28 du présent rapport.

RISQUES GÉNÉRAUX

Risques liés à l'absence de garantie :

Ce risque peut être ainsi décomposé :

- Risque en capital : la SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement :

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 4.3.7 du prospectus.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques

de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Risques liés au marché immobilier :

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.

De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV et, dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser :

- Risque lié à l'évolution du marché de l'immobilier français et étranger à usage professionnel : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse.
- Risque lié à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel : le prix des loyers peut être cyclique et connaître des périodes de croissance et de décroissance.
- Risque locatif : la rentabilité d'un immeuble est directement liée à sa location ainsi qu'au paiement régulier du loyer.
- Risque lié à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs. Il s'agit d'un risque technique qui peut impacter négativement la valeur des immeubles.

- Risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution du marché.
- Risque de faible dispersion des risques immobiliers : Pendant la montée en puissance du fonds, la SPPICAV peut momentanément être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.
- Risque de liquidité : le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachats d'actions de la SPPICAV sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles, qui doivent alors être cédés dans des délais limités, ce qui est susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative. Ce risque peut être minoré par le mécanisme de suspension des rachats visé à l'article 5.4.2 (c) du prospectus.
- Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : les investissements du fonds sont réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la Valeur Liquidative peut baisser.

Risques liés aux actifs financiers :

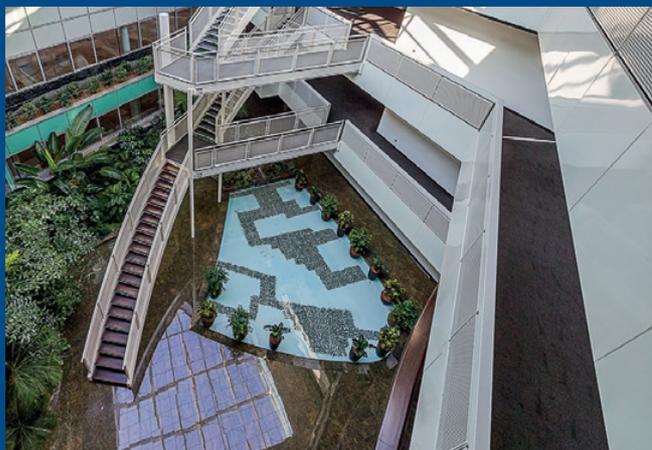
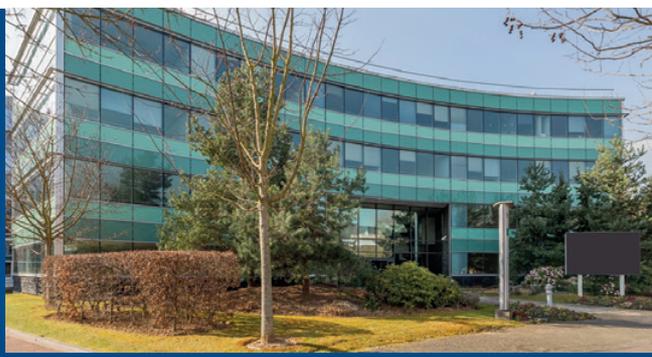
- Risque de taux : le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) en cas de variation des taux d'intérêt. Ce risque peut concerner des titres financiers sur lesquels la SPPICAV est investie (instruments obligataires et titres de créance par exemple) ainsi que des emprunts à taux variable qu'elle pourrait être amenée à souscrire pour le financement de ses actifs immobiliers.

A titre d'exemple, la hausse des taux d'intérêt tendrait à faire baisser la valeur d'une obligation à taux fixe détenue par la SPPICAV et à faire monter le coût du service de la dette pour un emprunt bancaire souscrit à taux variable.

- Risque de crédit : il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. En fonction du sens des opérations de la SPPICAV, la baisse (en cas d'achat) ou la hausse (en cas de vente) de la valeur de titres de créances sur lesquels elle est exposée peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- Risque actions : il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si la valeur des actions ou des parts de sociétés dans lesquelles la SPPICAV est investie baisse, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser.
- Risque de change : le risque de change est le risque de baisse relative des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, qui est l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro, notamment pour les investissements immobiliers.

Risque de contrepartie :

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement et, par suite, une baisse potentielle du rendement et/ou de la Valeur Liquidative.



Immeuble « Mirabeau » - Place des Frères Montgolfier - Guyancourt (78)

2.2. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, SOFIDY Pierre Europe a poursuivi le développement de son portefeuille d'actifs immobiliers en investissant plus de **46 M€** frais inclus sur l'année.

Sa stratégie d'investissement vise à diversifier le portefeuille immobilier, tant aux niveaux géographiques que sectoriels.

Les investissements se sont concentrés sur des biens situés dans des métropoles établies, loués à des locataires présentant de bonnes signatures, et ce au travers de baux de longue durée.

Votre OPCI a réalisé en 2019 sa première vente d'actif immobilier, avec la cession à la foncière cotée Argan de sa

participation dans la SCI CARGO PROPERTY, générant ainsi une plus-value significative.

SOFIDY Pierre Europe a en outre commencé à constituer sa poche financière, à la fois dans des actifs à sous-jacent immobilier ou connotation immobilière, à savoir des actions de foncières cotées et un OPCVM immobilier, et dans des OPCVM de diversification pour les fonds.

Enfin, votre OPCI a initié en 2019 sa politique de distribution de dividendes avec le versement d'acomptes trimestriels.

▶ 2.2.1 Investissements sur la poche immobilière

SOFIDY Pierre Europe a procédé aux investissements immobiliers ci-dessous au cours de l'exercice 2019 :

Investissement	Pays	Type de détention	Usage	Date d'acquisition en 2019	Surface utile (m ²)	% de détention	Prix d'acquisition frais inclus	Valorisation hors droits au 31/12/19
Actif mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzburg	Autriche	SAS	Hôtel, bureaux, commerces	4 mai	7 015	100 %	12 533 555 €	12 300 000 €
Portefeuille de commerces de pied d'immeuble à Arcachon (33)	France	SCI	Commerces	24 mai	950	100 %	3 407 766 €	3 090 000 €
Portefeuille de commerces de pied d'immeuble à Joinville-le-Pont (94)	France	Immobilier direct	Commerces	10 septembre	1 314	100 %	2 818 839 €	2 970 000 €
Immeuble de bureaux à Suresnes (92)	France	SCI	Bureaux	27 septembre	20 076	10,3 %	13 037 276 €	12 092 314 €
Portefeuille de commerces de pied d'immeuble à Paris (75015)	France	Immobilier direct	Commerces	9 octobre	59	100 %	555 500 €	560 000 €
Local d'activité et de logistique au Haillan (33)	France	Immobilier direct	Activités / logistique	15 novembre	7 511	100 %	8 335 500 €	8 150 000 €
Local d'activité et de bureaux à Saint-Priest (69)	France	Immobilier direct	Activités / bureaux	17 décembre	2 411	100 %	5 350 000 €	5 143 000 €
TOTAL					39 336		46 038 436 €	44 305 314 €

N.B.: Les surfaces indiquées ne tiennent pas compte du prorata de détention.

ACTIF MIXTE HOTEL, BUREAUX, COMMERCES À SALZBURG EN AUTRICHE

L'acquisition a porté sur un immeuble mixte hôtel, bureaux et commerces de 7 015 m², situé à Salzburg.

Salzburg est la 3^{ème} plus grande ville d'Autriche. Elle jouit d'un fort attrait touristique, grâce notamment à sa proximité avec Munich, à son célèbre festival de musique, et à son association avec Mozart.

Le principal locataire de cet immeuble est le groupe hôtelier Meininger, qui en exploite la partie hôtel. Meininger est une société allemande solide, positionnée sur le segment porteur de l'hôtellerie centrale, économique et moderne. Ses solutions d'hébergement, particulièrement bien adaptées aux familles et aux groupes en excursion, rencontrent un vif succès depuis de nombreuses années auprès des clientèles allemande et internationale.

Parmi ses autres locataires, l'immeuble compte principalement MyGym, une salle de fitness, Die Berater, une société de conseil en ressources humaines, DocuMedia, un fournisseur de services d'information, et KIK, un discounter textile.

L'immeuble procure une rentabilité immédiate supérieure à 6 % acte en main, un taux d'occupation financier de 100 %,

et une WALT (durée moyenne restante des baux) de 9,5 ans, dont 12 ans pour Meininger.

L'acquisition, d'un montant de 12,5 M€ frais inclus, a été réalisée sans endettement.

L'actif a été logé dans la SAS SPE AUSTRIA1, créée spécifiquement pour cet investissement. Elle est détenue à 100 % par la SAS SPE INTERNATIONAL HOLDING, elle-même détenue à 100 % par SOFIDY Pierre Europe.

PORTEFEUILLE DE COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE À ARCACHON (33)

SOFIDY Pierre Europe a signé l'acquisition d'un portefeuille de 5 boutiques de pied d'immeuble dans le centre-ville d'Arcachon.

Cette ville touristique de Gironde est le 2^{ème} port de plaisance de la Côte Atlantique et voit sa population multipliée par trois durant les vacances scolaires et par huit l'été.

Le centre-ville d'Arcachon, où se situent les 5 boutiques acquises, a fait l'objet d'un important programme de rénovation de 2003 à 2012, avec pour résultat un très bel ensemble à l'architecture particulièrement soignée.

Les 5 boutiques sont louées à 5 locataires différents exerçant dans les secteurs du prêt-à-porter, de la décoration, de la parahôtellerie et de la vente et location de vélos et trottinettes électriques.

L'acquisition, d'un montant frais inclus de 3,4 M€, a fait l'objet d'un prêt bancaire de 1,5 M€ sur 15 ans au taux fixe de 1,49 %, avec une part in fine de 20 %. Le rendement immédiat de cette acquisition est de 6,67 % acte en main.

Ce portefeuille est logé dans la SCI SYREF 2, créée spécifiquement pour cet investissement et détenue à 100 % par SOFIDY Pierre Europe.

PORTEFEUILLE DE COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE À JOINVILLE-LE-PONT (94)

L'acquisition a porté sur un portefeuille de 10 boutiques de pied d'immeuble dans la rue de Paris, artère principale de Joinville-le-Pont (94), commune proche de Paris.

Cette zone a fait l'objet d'un important programme de revitalisation sur les 10 dernières années, faisant du centre-ville une zone à l'attractivité et au dynamisme renouvelés.

Le portefeuille est loué à des locataires variés, offrant ainsi une bonne mutualisation des risques. Il procure une rentabilité immédiate de 5,64 % acte en main.

Le montant de l'acquisition a été de 2,8 M€ frais inclus et son financement a fait l'objet d'un prêt bancaire de 1,5 M€ amortissable sur 12 ans au taux fixe de 1,3 %.

IMMEUBLE DE BUREAUX À SURESNES (92)

Votre OPCI s'est porté acquéreur d'un immeuble de bureaux situé au 1-3 Quai Marcel Dassault à Suresnes (92).

Le bien, qui développe une surface de plancher totale de 20 076 m², est localisé en bord de Seine dans une zone de bureaux établie.

Il est loué à 3 locataires dont la durée moyenne restante des baux offre une WALT de 5,6 ans.

Cet actif est logé dans la SCI SYREF 5, créée spécifiquement pour cet investissement, qui est codétenue par SOFIDY Pierre Europe (10,3 %) et 3 autres fonds gérés par SOFIDY. Il procure une rentabilité nette immédiate de 5,49 % acte en main.

Le montant de l'investissement (quote-part de SOFIDY Pierre Europe) est de 13,0 M€ acte en main et son financement a fait l'objet d'un prêt bancaire de 6 M€ in fine sur 10 ans au taux fixe de 1,08 %.

PORTEFEUILLE DE COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE À PARIS (75015)

SOFIDY Pierre Europe a fait l'acquisition d'un portefeuille de 2 boutiques de pied d'immeuble situées avenue Emile Zola dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, pour un montant de 0,56 M€ frais inclus.

La première boutique est louée à une enseigne de pompes funèbres et la seconde à une société de plomberie.

L'acquisition s'est faite sans endettement et procure un rendement net immédiat de 5,70 % acte en main.

LOCAL D'ACTIVITÉ ET DE LOGISTIQUE AU HAILLAN (33)

Votre OPCI a investi dans un local d'activité situé au Haillan (33), à 10 km du centre-ville de Bordeaux et à 6 km de son aéroport.

L'actif a été construit en 2016 et développe 7 485 m² de surface de plancher, dont 6 967 m² d'entrepôts et 518 m² de bureaux.

Il est loué à la Banque Postale avec un bail ferme jusque fin 2025 et procure un rendement net immédiat de 6,00 %.

L'acquisition d'un montant de 8,3 M€ acte en main a été financée à hauteur de 4,5 M€ par un emprunt bancaire sur 10 ans (60 % amortissable et 40 % in fine), au taux fixe de 1,12 %.

LOCAL D'ACTIVITÉ ET DE BUREAUX À SAINT-PIERRE (69)

La dernière acquisition de SOFIDY Pierre Europe en 2019 a porté sur un local d'activité et de bureaux neuf, situé à Saint-Pierre (69) au sud-est de Lyon.

L'actif développe 724 m² de bureaux et 1 695 m² d'ateliers.

Il est loué avec un bail ferme de 9 ans à la société Renault SAS, qui y a installé un centre de formation technique pour les personnels de Renault. Le rendement net immédiat de cet investissement est de 5,98 %.

L'acquisition, d'un montant de 5,4 M€ acte en main, a été réalisée sans endettement.

▶ 2.2.2 Arbitrages

Votre OPCI a cédé l'intégralité de ses titres de la SCI Cargo Property au groupe coté Argan pour un prix de 2,3 M€, générant ainsi une plus-value de près 298 K€ et un taux de rendement interne (TRI) d'environ 30 % avant fiscalité et honoraires.

▶ 2.2.3 Gestion immobilière

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 98,98 % en 2019 contre 99,11 % en 2018.

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

2.2.4 Gestion poche financière

SOFIDY Pierre Europe a initié en 2019 le déploiement de sa poche financière.

Les investissements ont porté sur des titres financiers à sous-jacent immobilier ou connotation immobilière, tels que des actions de foncières cotées et un OPCVM immobilier, ainsi que sur des OPCVM de diversification pour votre OPCI.

Au 31 décembre 2019, les investissements en titres financiers représentaient un montant de 5 084 741 €, qui se décomposait comme suit :

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Montant investi	Valeur boursière au 31/12/2019
Unibail Rodamco Westfield	Foncière cotée	Grands centres commerciaux dans des villes majeures d'Europe et des États-Unis, grands immeubles de bureaux et centres de congrès et d'expositions de la région parisienne	331 947 €	351 625 €
Klepierre	Foncière cotée	Centres commerciaux en Europe, dans des positionnements prime	218 502 €	236 950 €
Befimmo	Foncière cotée	Immeubles de bureaux, centres de réunions et lieux de coworking	168 972 €	171 605 €
Vonovia	Foncière cotée	Immobilier résidentiel en Allemagne, Autriche et Suède	137 407 €	144 000 €
Merlin Properties	Foncière cotée	Actifs de typologies variées en Espagne et au Portugal	124 870 €	127 900 €
Cofinimmo	Foncière cotée	Immobilier de bureaux à Bruxelles et de santé en Europe	120 530 €	131 000 €
Citycon OYJ	Foncière cotée	Centres commerciaux en Finlande, Norvège, Suède, Lituanie, Estonie et Danemark	112 281 €	112 380 €
Hamborner	Foncière cotée	Commerces alimentaires et bureaux en Allemagne présentant des baux de longue durée	95 476 €	97 600 €
NSI	Foncière cotée	Bureaux bien localisés dans les régions en croissance des Pays-Bas	87 394 €	86 800 €
Leg Immobilien	Foncière cotée	Résidentiel en Rhénanie du NordWestphalie, la plus grande région économique d'Allemagne	80 792 €	84 440 €
Deutsche Euroshop	Foncière cotée	Centres commerciaux de haute qualité dans le centre des grandes villes allemandes principalement	76 850 €	79 260 €
Gecina	Foncière cotée	Bureaux en France principalement	64 289 €	79 800 €
Alstria	Foncière cotée	Bureaux dans les grands centres économiques allemands	55 256 €	67 000 €
Eurocommercial Properties	Foncière cotée	Centres commerciaux en Belgique, France, Italie et Suède	53 283 €	50 000 €
Tritax	Foncière cotée	Immobilier logistique dans toute l'Europe continentale	52 287 €	55 830 €
TOTAL FONCIÈRES COTÉES			1 780 138 €	1 876 190 €
SOFIDY Sélection 1 ⁽¹⁾	OPCVM immobilier	Foncières de tous secteurs et de toutes localisations en Europe	1 203 605 €	1 209 344 €
TOTAL OPCVM IMMOBILIER			1 203 605 €	1 209 344 €
TOTAL TITRES FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER			2 983 741 €	3 085 534 €
Tikehau Income Cross Assets ⁽²⁾	OPCVM diversifié	Fonds flexible exposé aux classes d'actifs monétaire à 25 %, crédit à 50 % et actions à 25 %	1 251 000 €	1 257 200 €
Tikehau Crédit + ⁽³⁾	OPCVM obligataire	Fonds obligataire investi principalement dans des obligations High Yield émises par des entreprises publiques et privées dans la zone euro	750 000 €	754 568 €
Tikehau Global Value ⁽⁴⁾	OPCVM actions	Fonds actions « long-only » qui investit sur un portefeuille global d'actions "Quality" et "Special situations" de tous secteurs et de toutes localisations	100 000 €	102 151 €
TOTAL OPCVM DE DIVERSIFICATION			2 101 000 €	2 113 920 €
TOTAL POCHE FINANCIÈRE			5 084 741 €	5 199 453 €

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM SOFIDY Sélection 1, la société SOFIDY percevra une commission de gestion d'au maximum 0,75 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 20 % TTC de la surperformance annuelle nette de frais de l'OPCVM par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis.

(2) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU INCOME CROSS ASSETS, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,30 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM et des frais indirects maximum de 0,20 % TTC de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 10 % TTC de la performance de la SICAV au-dessus de l'indicateur de référence.

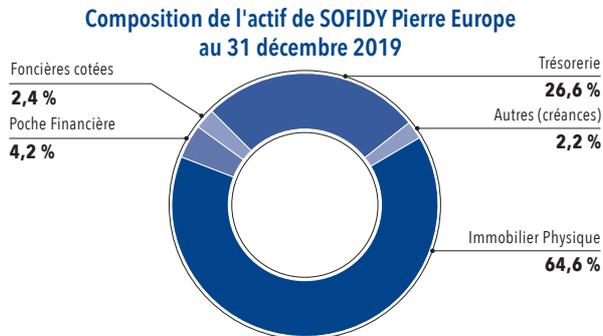
(3) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU CRÉDIT+, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,00 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 15 % TTC de la performance au-delà de l'Euribor 3M + 200 points de base.

(4) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU GLOBAL VALUE, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,80 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM et des frais indirects maximum de 0,20 % TTC de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 15 % TTC de la performance supérieure à celle de l'Indicateur de référence, avec High Water Mark.

2.3. SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2019

2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2019 ressort comme suit :



Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe	31/12/2019
Immobilier physique	65 %
Foncières cotées	2 %
Poche Financière	4 %
Trésorerie	27 %
Autres (créances)	2 %
ACTIF BRUT DE SOFIDY PIERRE EUROPE (EN €)	78 405 430

SOFIDY Pierre Europe présente une part d'immobilier physique supérieure à sa cible (65 % de l'actif brut par rapport à une cible à 55 %).

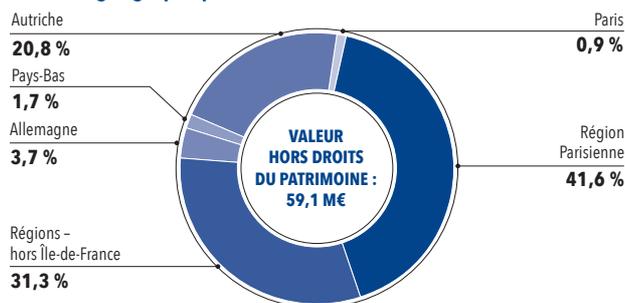
Cette situation résulte de la stratégie d'investissement retenue pour la phase de développement du fonds, qui prévoit dans un premier temps la diversification de la poche

immobilière, puis dans un deuxième temps la mise en place progressive de la poche financière. ⁽¹⁾

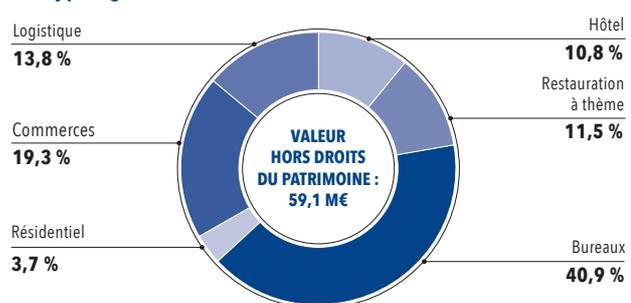
La part des liquidités représente 29 % de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe, supérieure à la cible de 5 %, en prévision d'investissements à venir en 2020.

2.3.2 Répartition des actifs immobiliers

Par zone géographique



Par typologie d'actif



Note : Répartitions basées sur les dernières expertises en valeur vénale hors droits.

(1) Pour rappel, le fonds a la possibilité de déroger aux ratios d'allocation pendant les trois premières années de son existence.

2.3.3 État du patrimoine immobilier

SOFIDY Pierre Europe, en tant qu'OPCI grand public, a nommé deux experts indépendants (CBRE Valuation et JLL Expertises) et doit faire réaliser chaque année :

- 4 expertises trimestrielles par l'expert A, dont une avec visites ;
- 4 analyses critiques par l'expert B, pratiquées sur les rapports d'expertises produits par l'expert A.

CBRE Expertises et JLL Expertises alternent chaque année leurs rôles d'expert A et B.

Le tableau ci-après présente les valeurs d'acquisition des actifs du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe, ainsi que les valorisations au 31 décembre 2019 réalisées par JLL Expertises et confirmées par CBRE Valuation.

DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Surface (m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Valorisation hors droit au 31/12/19 ⁽¹⁾	% de détention	Mode de détention
CLEMONT-FERRAND	63000	93 boulevard Gustave Flaubert	173	29/03/2018	730 903 €	696 299 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VILLIERS-SUR-MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	174	29/03/2018	859 886 €	950 398 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VERT SAINT DENIS	77240	ZAC de Vert Saint Denis	189	29/03/2018	618 043 €	620 399 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
PESSAC	33600	4 bis avenue Antoine Becquerel	175	29/03/2018	693 283 €	716 099 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
LISSES	91090	Rue de la Closerie	146	29/03/2018	580 423 €	626 999 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
BEAUCOUZE	49070	PA du Landreau	244	29/03/2018	300 960 €	273 900 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
WASQUEHAL	59290	6 avenue du Grand Cottignies	173	29/03/2018	478 312 €	442 199 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ERAGNY SUR OISE	95610	1 rue des Erables	176	29/03/2018	913 628 €	1 003 198 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
L'ISLE ADAM	95290	ZAC du Pont des Rayons	177	29/03/2018	521 306 €	524 699 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ROSNY SOUS BOIS	93110	32 rue Jules Ferry	175	29/03/2018	886 757 €	973 498 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
SON EN BREUGHEL	5692DA	Woonboulevard Ekkersrijt	146	25/07/2018	960 000 €	1 004 000 €	8 %	Direct
GUYANCOURT	78280	Immeuble le Mirabeau	1 478	09/11/2018	4 750 000 €	4 814 000 €	20 %	Indirect (TRACTION)
SALZBURG	5020	Fürbergstrasse 18-20	6 997	05/05/2019	11 600 000 €	12 300 000 €	100 %	Indirect (SPE INTERNATIONAL HOLDING)
ARCACHON	33120	49 avenue Lamartine	183	24/05/2019	3 069 998 €	3 090 000 €	100 %	Indirect (SYREF 2)
		11 passage Jehenne	219					
		48 avenue Lamartine	99					
		5 rue Jehenne	322					
		5 rue Jehenne	34					
		29 cours Lamarque de Plaisance	93					
JOINVILLE-LE-PONT	94340	7-9 rue de Paris	235	10/09/2019	2 610 000 €	2 970 000 €	100 %	Direct
		11-13 rue de Paris	417					
		27-29 rue de Paris	633					
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	2 059	27/09/2019	12 090 405 €	12 092 314 €	10 %	Indirect (SYREF 5)
PARIS	75015	119-121 avenue Émile Zola	52	09/10/2019	500 000 €	560 000 €	100 %	Direct
LE HAILLAN	33185	66 rue Jean Mermoz	7 485	15/11/2019	8 150 000 €	8 150 000 €	100 %	Direct
SAINT-PRIEST	69800	Rue Nicéphore Niepce	2 367	17/12/2019	5 143 000 €	5 143 000 €	100 %	Direct
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			24 621		55 456 904 €	56 951 002 €		

N.B. : Les surfaces et prix indiqués tiennent compte de ce prorata de détention.

DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

En Euros	Prix d'acquisition hors droits	Valorisations hors droits au 31/12/2019	Plus values latentes
SCI SYREF 1	1 446 600	1 787 188	340 588
SCI TRACTION	2 907 466	3 364 164	456 698
SCI SYREF 2	1 980 300	1 832 572	-147 728
SCI SYREF 5	4 569 020	4 424 575	-144 445
SPE INTERNATIONAL HOLDING	2 560 000	3 169 411	609 411
TOTAL PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	13 463 386	14 577 910	1 114 524
TSC-BERLIN RESIDENTIAL FUND ⁽²⁾	2 036 000	2 187 701	187 701
TOTAL PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES	2 036 000	2 187 701	187 701
TOTAL IMMOBILIER	15 499 386	16 765 611	1 302 225

N.B. : Les participations contrôlées sont valorisées selon la méthode de l'Actif Net Réévalué (Sur base des valeurs d'expertises de CBRE Valuation et JLL Expertises au 31/12/2019)

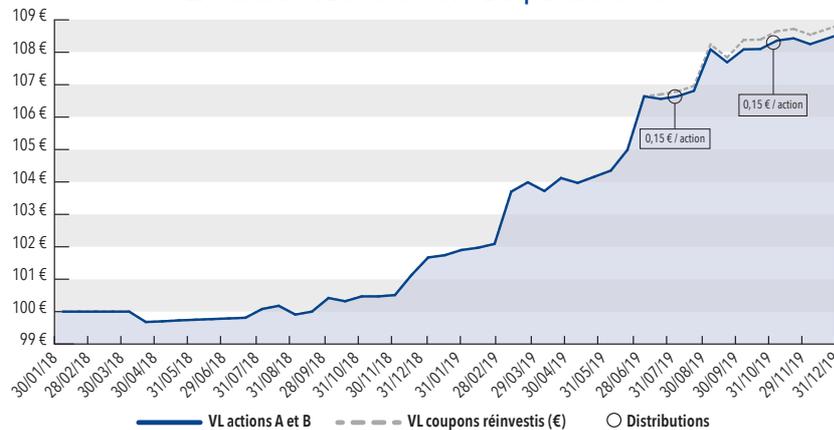
(1) Valeurs d'expertises selon CBRE Valuation et JLL Expertises au 31/12/2019 pour les actifs détenus en direct et dans des sociétés contrôlées par votre OPCI.
 (2) Valorisation fournie par THREESTONES, société de gestion du fonds TSC-BERLIN RESIDENTIAL FUND

2.4. HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES*

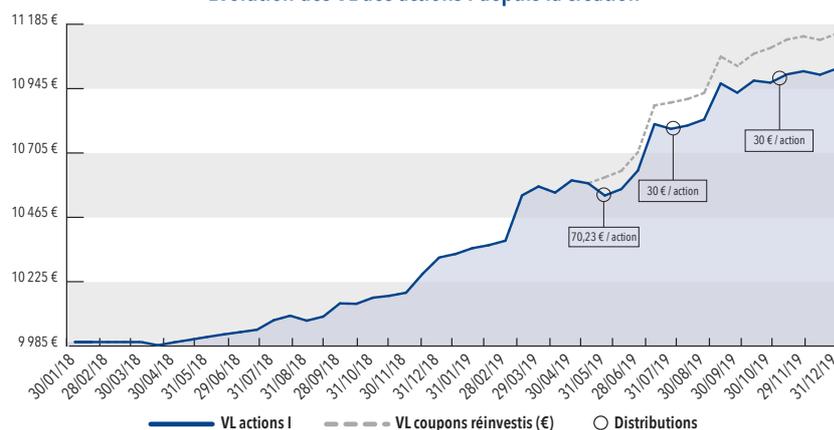
Les graphes ci-dessous présentent l'évolution des valeurs liquidatives des actions A et B et des actions I de SOFIDY Pierre Europe depuis sa création le 30 janvier 2018.

Cette évolution est à apprécier au regard du rythme des investissements dans une phase particulière de constitution du patrimoine.

Évolution des VL des actions A et B depuis la création



Évolution des VL des actions I depuis la création



Actions A et B

	31/12/2018	31/12/2019
Nombre d'actions A en circulation	101 182,94800	224 235,94338
Nombre d'actions B en circulation	15 497,66318	36 363,01135
Nombre total d'actions A et B en circulation	116 680,61	260 598,95
Valeur liquidative (en €)	101,67 €	108,42 € ⁽¹⁾
Actif net (en €)	11 863 075 €	28 478 455 €
Dividende par action	-	1,52 € ⁽²⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	+1,67 %	+6,9 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+1,67 %	+8,7 %

(1) Valeur liquidative publiée au 31/12/2019 ne tenant pas compte des expertises au 31/12/2019, car non encore validées à la date de publications de la Valeur Liquidative (cf. page 28)

(2) Montant distribué par acompte et proposé à l'Assemblée Générale du 30 avril 2020

Actions I

	31/12/2018	31/12/2019
Nombre d'actions I en circulation	452,30977	3 722,95216
Valeur liquidative actions I (en €)	10 315,22 €	11 019,44 € ⁽¹⁾
Actif net (en €)	4 665 677 €	28 478 455 €
Dividende par action	70,23 €	268,20 € ⁽²⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	+3,15 %	+8,1 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+3,15 %	+11,50 %

(1) Valeur liquidative publiée au 31/12/2019 ne tenant pas compte des expertises au 31/12/2019 non validées à la date de publications de la Valeur Liquidative (cf. page 28)

(2) Montant distribué par acompte et proposé à l'Assemblée Générale du 30 avril 2020

* Les performances passées ne présagent pas des résultats futurs de SOFIDY Pierre Europe.

2.5. SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC

▶ 2.5.1 Liquidité de l'OPCI

COLLECTE NETTE AU COURS DE L'EXERCICE :

La collecte brute au cours de l'exercice 2019 s'élève à 51 990 185 €, et la collecte nette des retraits est de 51 576 510 €.

INSTRUMENTS FINANCIERS À CARACTÈRE LIQUIDE :

Au 31 décembre 2019, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	10 001 342 €
Certificats de dépôt :	-
Disponibilités en banque :	10 852 162 €
LIQUIDITÉS TOTALES :	20 853 505 €

Ces liquidités représentent 26,5 % du total de l'actif de la SPPICAV au 31 décembre 2019.

▶ 2.5.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 6,0 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 18,5 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 32,8 % au 31 décembre 2019 contre 20,8 % au 31 décembre 2018 ;
- un coût moyen de la dette de 1,10 % sur l'exercice 2019 et un coût instantané de 1,23 % au 31 décembre 2019 ;

- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;
- une durée de vie moyenne d'environ 8 ans et 11 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 10 ans et 11 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes et sont très majoritairement amortissables.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2019 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,93 et 0,93.

2.6. PERSPECTIVES POUR 2020

La stratégie pour la poche d'immobilier physique consistera à poursuivre les investissements dans des grandes métropoles européennes et dans des classes d'actifs variées avec une prépondérance de bureaux.

Sur la poche financière, l'objectif est de poursuivre son déploiement, en y consacrant une part croissante de la collecte et en profitant des opportunités de marché pour la renforcer.

Les fonds seront investis environ pour moitié sur des supports à connotation immobilière et sous-jacents immobiliers, tels que des actions de foncières cotées et des OPCVM immobiliers, et pour moitié dans des OPCVM de diversification.

Les OPCVM de diversification pourront être des fonds monétaires, obligataires ou actions, sur des secteurs et périmètres géographiques variés.

SOFIDY Pierre Europe poursuivra en 2020 sa politique de distribution d'acomptes sur dividendes.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne en général, ainsi que sur l'activité de SOFIDY Pierre Europe en particulier. Ce point est repris plus en détail dans la partie 2.7.



Portefeuille de 6 boutiques - Arcachon (33)

2.7. ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Valeurs d'expertises et valeurs liquidatives au 31/12/2019 :

Compte tenu de la transmission par l'expert B au-delà de la date réglementaire de l'analyse critique des valeurs d'expertises au 31/12/2019 produites par l'expert A, les valeurs liquidatives des actions A et B et des actions I publiées à cette date ne tiennent pas compte des valeurs d'expertises au 31/12/2019.

Les expertises au 31/12/2019 ont néanmoins été prises en compte pour la présentation de l'état du patrimoine immobilier et du rapport financier du présent document.

Situation liée à la pandémie de COVID-19 :

Votre OPCI bénéficie d'une bonne mutualisation du risque locatif (diversification géographique, par nombre de locataires, par secteur d'activité,...). SOFIDY Pierre Europe entame l'année 2020 avec une position financière solide, reposant sur une trésorerie disponible de plus de 20 M€ et un taux d'endettement de moins de 33 %. À la date de rédaction, les incertitudes liées à la pandémie de COVID-19 sont encore difficiles à évaluer précisément. Néanmoins la Société de Gestion a pris les dispositions nécessaires pour assurer un suivi et un accompagnement permanent des fonds d'investissement immobiliers sous gestion, dont votre OPCI SOFIDY Pierre Europe.



2.8. TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES

En Euros	2018	2019
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE		
Actif Net ⁽¹⁾	16 528 752 €	69 827 837 €
<i>dont Actif Net actions A</i>	10 287 407 €	24 504 584 €
<i>dont Actif Net actions B</i>	1 575 668 €	3 973 871 €
<i>dont Actif Net actions I</i>	4 665 677 €	41 349 382 €
Nombre d'actions en circulation	117 132,92	264 321,91
<i>dont nombre d'actions A</i>	101 182,95	224 235,94
<i>dont nombre d'actions B</i>	15 497,66	36 363,01
<i>dont nombre d'actions I</i>	452,31	3 722,95
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE		
Chiffre d'affaires hors taxe	264 628 €	1 161 670 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	29 785 €	628 944 €
Résultat sur cessions d'actifs	- €	401 717 €
Résultat avant comptes de régularisation	29 785 €	1 030 661 €
Comptes de régularisation	2 000 €	515 595 €
Résultat de l'exercice	31 785 €	1 546 255 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION		
Résultat par action A ⁽²⁾	-0,21 €	1,73 €
Résultat par action B ⁽²⁾	-0,21 €	1,73 €
Résultat par action I ⁽²⁾	124,82 €	294,23 €
Dividende versé par action A ⁽³⁾	- €	1,52 €
Dividende versé par action B ⁽³⁾	- €	1,52 €
Dividende versé par action I ⁽³⁾	70,23 €	268,20 €

(1) Actif net calculé sur la base des expertises validées au 31/12/2019 (cf. page 28).

(2) Résultat de l'exercice après intégration des comptes de régularisation rapporté au nombre d'actions à la clôture de l'exercice.

(3) Pour 2019, ce dividende versé par acomptes est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 avril 2020.

Le chiffre d'affaires et le résultat ont progressé significativement en 2019 par rapport à 2018 grâce au programme d'investissement réalisé sur l'année.

Le résultat a également bénéficié de la réalisation de plus-values de cession sur l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 - Parts I ainsi que sur les titres de participations dans la SCI CARGO PROPERTY.

2.9. INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). A ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5

(dirigeants, preneurs de risques,...) soit 20 équivalents temps plein en 2019.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470,15 €.

2.10. CONTRÔLE INTERNE

OBJECTIFS

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de l'OPCI ;
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes ;
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant qu'OPCI, SOFIDY Pierre Europe entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique de SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion, qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de l'OPCI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liées à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment dans le « Livre des procédures et du contrôle interne » ;
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données ;
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables ;
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques ;
- d'un responsable de la gestion des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de l'OPCI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un double système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de l'OPCI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

2.11. GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion proche du groupe). À ce titre, les participations minoritaires prises dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1, l'OPCVM Tikehau

Income Cross Assets, l'OPCVM Tikehau Credit Plus et l'OPCVM Tikehau Global Value, ont donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion perçue par SOFIDY pour leurs quotes-parts dans l'actif net de SOFIDY Pierre Europe.

2.12. PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

Modification de l'article 1.4. des statuts relatif à l'adresse du siège social (Sixième résolution) :

Par suite de la fusion des villes d'Évry et de Courcouronnes, il est proposé de modifier l'article 1.4. des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'Évry devenue Évry Courcouronnes à compter du 1^{er} janvier 2019.



Portefeuille de 10 boutiques - Joinville-Le-Pont (94)

1

2

3

4

5

6



3

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

3.1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019 – ACTIF	34	3.3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019	36
3.2. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019 – PASSIF	35	3.4. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	37

3.1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019 – ACTIF

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER ⁽¹⁾	13 621 403	52 396 008
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	962 400	17 827 904
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	4 064 402	11 408 499
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 alinéa)		3 169 411
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 alinéa)		1 876 190
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 alinéa)	2 080 623	2 187 701
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	6 513 977	15 926 303
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS		
Dépôts		10 001 342
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		3 323 263
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVISES		
CRÉANCES LOCATAIRES	11 354	14 732
AUTRES CRÉANCES		1 817 923
DÉPÔTS À VUE	3 947 456	10 852 162
TOTAL DE L'ACTIF	17 580 212	78 405 430

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L214-36 du Comofi et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés)

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

3.2. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019 – PASSIF

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	16 528 752	69 827 838
Capital	16 496 967	68 435 010
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾		148 129
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	31 785	1 546 255
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾		-301 557
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
DETTES	1 051 460	8 577 593
Dettes envers les établissements de crédit		5 979 185
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		48 111
Autres dettes d'exploitation	1 051 460	2 550 296
TOTAL DU PASSIF	17 580 212	78 405 430

(1) Y compris comptes de régularisation

3.3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers	29 455	188 287
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	175 137	614 905
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	60 035	358 478
TOTAL I	264 628	1 161 670
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières	1 573	9 110
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		12 987
TOTAL II	1 573	22 096
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)	263 055	1 139 573
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		1 342
Autres produits financiers		
TOTAL III		1 342
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 141	13 389
Autres charges financières	130	
TOTAL IV	2 270	13 389
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	-2 270	-12 047
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	230 999	498 583
Autres charges (VII)		
RÉSULTAT NET AU SENS DE L'ARTICLE L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	29 785	628 944
PRODUITS SUR CESSIONS D'ACTIFS		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		298 109
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		103 608
TOTAL VIII		401 717
CHARGES SUR CESSIONS D'ACTIFS		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX		
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS (VIII - IX)		401 717
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	29 785	1 030 661
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	2 000	515 595
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	31 785	1 546 255

Le résultat de l'exercice par classe d'action s'établit comme suit :

Classe d'action	Résultat net (en €)	Nombre d'actions	Résultat par action (en €)
Actions A	387 930	224 235,94	1,73
Actions B	62 937	36 363,01	1,73
Actions I	1 095 386	3 722,95	294,23
TOTAL	1 546 255		

3.4. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

▶ 3.4.1 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 modifié par le règlement n°2016-06 du 4 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

L'exercice clos le 31 décembre 2019 est d'une durée de 12 mois.

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

Actifs Immobiliers détenus en direct :

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

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

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

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

Valorisation des participations détenues par SOFIDY Pierre Europe dans des sociétés à prépondérance immobilière :

Les titres de participation détenus par SOFIDY Pierre Europe dans des filiales à prépondérance immobilière sont valorisés selon la méthode de l'actif net réévalué et dans une perspective de cession des titres, c'est-à-dire en appliquant une décote de 5 % correspondant aux droits de mutation que devrait payer l'acquéreur de ces titres.

Actifs Financiers :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociés sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

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

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable à SOFIDY Pierre Europe, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

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

ENDETTEMENT

SOFIDY Pierre Europe évalue les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

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

LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

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

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Néant.

PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour SOFIDY Pierre Europe par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

3.4.2 Évolution de l'actif net

CAPITAUX VERSÉS PAR LES PORTEURS AU COURS DE L'EXERCICE Y COMPRIS LES APPELS DE FONDS

En Euros	31/12/2019
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	16 528 725
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+51 990 185
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-413 675
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	
Différences de change	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :	+806 647
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	+567 779
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	- 238 867
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+186 851
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	+231 474
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	+44 623
Distribution de l'exercice précédent	-100 080
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+1 030 661
Acomptes versés au cours de l'exercice :	
sur résultat net	-201 633
sur cessions d'actifs	
Autres éléments	
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE⁽¹⁾	69 827 838

(1) Actif net tenant compte des valeurs d'expertises au 31/12/2019 (cf. paragraphe 2.7 du rapport de gestion).

3.4.3 Compléments d'information

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS (EN EUROS)

Ventilation par nature	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Dont frais
Terrains nus							
Terrains et constructions	962 400		17 075 020		-210 420	17 827 000	723 624
Constructions sur sol d'autrui							
Autres droits réels							
Immeubles en cours de construction							
Autres							
TOTAL	962 400		17 075 923		-210 420	17 827 000	723 624
TOTAL FRAIS INCLUS					-934 044		

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (EN EUROS)

Secteur d'activité	31/12/2018	31/12/2019
Bureaux dont :		
<i>Province</i>		5 143 000
Commerces dont :		
<i>Paris</i>		560 000
<i>Ile-de-France</i>		2 970 000
<i>Étranger</i>	960 000 €	1 004 000
Activité dont :		
<i>Province</i>		8 150 000
TOTAL		17 827 000

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

En Euros	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Dont frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	4 064 402	-1 999 598	8 980 903	362 792	11 408 499	285 903
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)		-	2 560 000	609 411	3 169 411	-
TOTAL	4 064 402	-1 999 598	11 540 923	972 203	14 577 910	285 903
TOTAL FRAIS INCLUS				686 301		

VENTILATION DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SYREF 1	RESTAURATION À THÈME	FRANCE
TRACTION	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE
SYREF 2	COMMERCES	FRANCE
SYREF 5	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE
SPE INTERNATIONAL HOLDING	MIXTE	AUTRICHE
TSC FUND - RESIDENTIAL FUND	RÉSIDENTIEL	ALLEMAGNE

CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Non concerné.

AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

- fonds de roulement :	904
- avances en comptes courant :	25 928 549

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS DIRECTS ET PARTS OU ACTIONS IMMOBILIÈRES NON ADMIS SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ)

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
Fonds de roulement	FDSROU	903,52	903,52	EUR	0,00 %
CAT TAUX 0.10 %	E0006902	10 000 000,00	10 001 342,47	EUR	14,44 %
CCA SYREF 5	A0001081	2 973 535,00	2 983 728,12	EUR	4,31 %
CCA HOLDING SPE	A0001014	10 240 000,00	10 343 241,64	EUR	14,93 %
CCA SCI TRACTION	A0000976	4,15	4,16	EUR	0,00 %
CCA SYREF 1	A0000910	2 592 056,46	2 599 329,13	EUR	3,75 %
TSC FD BERLIN RESIDE	LU0880691968	1 730,68	2 187 700,67	EUR	3,16 %
SOFIDY Sélection 1 GI-C	FR0013349289	108,30	1 209 343,53	EUR	1,75 %
TIKEHAU GLOBAL VAL P	FR0012127389	137,29	102 151,25	EUR	0,15 %
TIKEHAU INC CR ASS I	FR0011765692	2 030,36	1 257 199,96	EUR	1,81 %
TIKEHAU CDT PLUS A	FR0010460493	5 462,74	754 568,41	EUR	1,09 %

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN EUROS)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019
CRÉANCES LOCATAIRES	
Créances locataires	14 732
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciations des créances locataires	
AUTRES CRÉANCES	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	1 080 757
Syndics	
Autres débiteurs	737 166
Charges constatées d'avance	
Charges récupérables à refacturer	
TOTAL	1 832 655

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des créances fiscales pour 1 080 757 €, correspondant principalement à la TVA déductible pour 1 076 348 € ;
- des débiteurs divers essentiellement composés des indemnités sur promesses de vente pour 522 000 € (pour les acquisitions d'immeubles de bureaux à Montpellier et Bordeaux).

CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts	
		(hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	N/A ⁽¹⁾	52 899 247	1 788 102
Rachats réalisés	N/A ⁽²⁾	413 675	0
MONTANTS NETS		52 485 572	1 788 102

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2019
Capital	16 496 967	68 435 010
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		20
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		148 109
Résultat de l'exercice	29 785	1 030 661
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	2 000	515 595
Acomptes versés au cours de l'exercice		-201 633
Compte de régularisation sur les acomptes versés		-99 924
Provisions		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	16 528 752	69 827 838

ACTIONS DE CLASSE A

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions, en Euros)	Frais et commissions acquis à l'OPCI (en Euros)
Souscriptions enregistrées	126 741,16	14 135 425	478 045
Rachats réalisés	3 688,17	399 256	
MONTANTS NETS	123 053,00	13 736 169	478 045

ACTIONS DE CLASSE B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions, en Euros)	Frais et commissions acquis à l'OPCI (en Euros)
Souscriptions enregistrées	21 000,35	2 313 275	77 430
Rachats réalisés	135,00	14 419	
MONTANTS NETS	20 865,35	2 298 856	77 430

ACTIONS DE CLASSE I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions, en Euros)	Frais et commissions acquis à l'OPCI (en Euros)
Souscriptions enregistrées	3 270,64	36 450 547	1 232 627
Rachats réalisés			
MONTANTS NETS	3 270,64	36 450 547	1 232 627

La totalité des frais et commissions acquis à l'OPCI sur 2019 représente 1 788 102 €.

(1) Cf détail par classe d'action
(2) Cf détail par classe d'action

TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
ACTIONS A		
Actif Net	10 287 407	24 504 584
Nombre d'actions	101 182,95	224 235,94
Valeur liquidative	101,67	109,28 ⁽¹⁾

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
ACTIONS B		
Actif Net	1 575 668	3 973 872
Nombre d'actions	15 497,66	36 363,01
Valeur liquidative	101,67	109,28 ⁽¹⁾

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
ACTIONS I		
Actif Net	4 665 677	41 349 382
Nombre d'actions	452,31	3 722,95
Valeur liquidative	10 315,22	11 106,61 ⁽²⁾

TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

DETTES

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2018	31/12/2019
DETTE ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts (y compris coupons courus pour 8 112 €)		5 979 185
Concours bancaires courants		
TOTAL		5 979 185
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Dépôts de garanties reçus		48 111
Prêts actionnaires		
TOTAL		48 111
AUTRES DETTES		
Locataires créditeurs		163 531
Fournisseurs et comptes rattachés		179 176
Etat et autres collectivités		15 690
Commission de souscription non acquise		3 197
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice		964 847
Charges refacturées		
Autres créditeurs	1 051 460	1 223 855
Produits constatés d'avance		
TOTAL		2 550 296
TOTAL DES DETTES	1 051 460	8 577 593

Au 31 décembre 2019, les dettes comprennent principalement :

- 5 979 185 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus ;
- 163 531 € de locataires créditeurs correspondant à des loyers perçus d'avance ;
- 179 176 € correspondant principalement à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2019 pour 158 858 €, aux

honoraires de commissaires aux comptes pour 5 400 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 3 030 €, aux honoraires de dépositaire et valorisateur pour 13 935 € ;

- 1 223 855 € correspondant principalement aux souscriptions reçues au 31 décembre 2019 qui donneront lieu à la création des parts subséquentes au 1^{er} janvier 2020.

(1) Valeurs liquidatives techniques au 31/12/2019 (cf. paragraphe 2.6 du rapport de gestion).
 (2) Valeur liquidative technique au 31/12/2019 (cf. paragraphe 2.6 du rapport de gestion).

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle (en Euros)	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total 31/12/2019
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	381 375	1 537 683	2 260 126	4 179 185
Emprunts « in fine »			1 800 000	1 800 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	381 375	1 537 683	4 060 126	5 979 185

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2018	31/12/2019
Emprunts immobiliers	-	5 979 185
Autres emprunts	-	-

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

Produits immobiliers	31/12/2018	31/12/2019
Loyers	29 455	188 287
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	29 455	188 287

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2019
Dividendes SAS / SCI	175 137	520 979
Dividendes Actions		28 160
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCV		65 766
TOTAL	175 137	614 905

Charges immobilières	31/12/2018	31/12/2019
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		651
Redevance de Crédit bail		
Autres charges :	1 573	8 459
- dont pertes sur créances irrécouvrables		
- dont taxes diverses	1 573	3 593
- dont honoraires ADB		
- dont honoraires d'avocat		
- dont honoraires divers		
- dont primes d'assurance		
- dont impôts fonciers non récupérés		
- dont honoraires d'expert immobilier		
- dont frais d'huissiers		
- dont honoraires de commercialisation		
- dont charges locatives sur locaux vacants		
- dont autres charges immobilières		
- dont frais de notaire		
- dont charges locatives non récupérées		4 866
- dont charges sur sinistres		
- dont indemnités d'éviction assujetties à TVA		
- dont autres		
Dotations de provision immobilière		
TOTAL	1 573	9 110

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2019
Intérêts des avances en comptes courant	60 035	352 575
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	60 035,44	352 575

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2019
Intérêts sur emprunts immobiliers		8 112
Charges sur emprunts immobiliers		
TOTAL	-	8 112

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (EN EUROS)

Produits sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2019
Produits sur dépôts		1 342
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
TOTAL	-	1 342

Charges sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2019
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	2 141	13 389
Autres charges financières	130	2 305
TOTAL	2 270	15 694

Autres produits	31/12/2018	31/12/2019
Arrondi de TVA		
Produits des activités annexes	NEANT	NEANT
Autres produits		

Autres charges	31/12/2018	31/12/2019
Frais bancaire		
Pénalités et amendes fiscales	NEANT	NEANT
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		

FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT**a) Les frais de gestion et de fonctionnement fixes**

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

Ces frais sont imputés au compte de résultat de SOFIDY Pierre Europe.

Les frais de gestion récurrents supportés par SOFIDY Pierre Europe couvrent notamment la rémunération de la société de gestion, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, ainsi que les honoraires d'administration de biens.

Le tableau ci-dessous représente les frais de gestion et de fonctionnement par classe d'actions :

Classe d'action	Assiette	Taux (TVA au taux en vigueur)
Actions A et actions B	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	2,25 % TTC maximum annuel dont 1,75 % TTC maximum pour la société de gestion de Portefeuille
	Actif Brut	1,71 % TTC maximum annuel dont 1,3 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
Actions I	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	1,13 % TTC maximum annuel dont 0,63 % TTC maximum pour la société de gestion de Portefeuille
	Actif Brut	0,86 % TTC maximum annuel dont 0,48 % ttc maximum pour la société de gestion de portefeuille

Frais de gestion et de fonctionnement (en Euros)	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2019
Commission société de gestion	159 051	406 285
Commission administrative	16 935	14 837
Commission dépositaire	28 000	30 924
Honoraires commissaire aux comptes	4 320	11 098
Honoraires experts immobiliers	17 700	23 338
Redevance AMF		140
Frais publicité et annonce	4 317	6 993
Taxe professionnelle		
Autres frais	411	2 606
ASPIM		
Frais d'acte et d'avocat	266	56
Commission distributeur		
Frais de tenue des assemblées		
Frais divers		
Droits d'enregistrement et timbres		
Expert comptable		
Honoraire Administrateur de biens		
TOTAL	230 999	496 277

b) Les frais de gestion et de fonctionnement variables

Non concerné.

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession au 31/12/2019	Résultat de cession au 31/12/2018
- Terrains nus	-	-	-	-
- Terrains et constructions	-	-	-	-
- Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
- Autres droits réels	-	-	-	-
- Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
TOTAL IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS	-	-	-	-
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa)	298 109	-	298 109	-
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3eme alinéa)	-	-	-	-
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa)	-	-	-	-
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
- Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	298 109	-	298 109	-
TOTAL ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	298 109	-	298 109	-
TOTAL DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	103 608	-	103 607	-
TOTAL	401 717	-	401 716	-

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Au 31 décembre 2019, cinq promesses ou engagements fermes étaient signés en vue d'acquérir une boutique de pied d'immeuble à Paris (10^{ème}), 3 boutiques de pied d'immeuble à Boulogne-Billancourt (92), un immeuble de bureaux à Lyon (69), un immeuble de bureaux à Bordeaux (33) et un immeuble de bureaux à Montpellier (34) pour un prix de revient total de 21,1 M€.

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

1) ACTIONS A

	31/12/2019
Résultat net	141 271
Régularisation du résultat net	82 645
Résultat sur cession d'actifs	106 400
Régularisation des cessions d'actifs	57 615
Acomptes versés au titre de l'exercice	-37 301
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-29 970
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	320 660
Report des résultats nets	-21 452
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	-26 088
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	-47 540
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II) ⁽²⁾	273 120
Distribution	273 568
Report des résultats nets antérieurs ⁽³⁾	-448
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	273 120

[1] Au sens de l'article L.214.69

[2] Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2019

[3] Somme négative du fait de l'arrondi du résultat par action distribué

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2019	Reports antérieurs	31/12/2019	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/07/2019	17 044				17 044	0,15
31/10/2019	20 257				20 257	0,15
31/01/2020	109 553		164 015		273 568	1,22
TOTAL ACOMPTES	146 854		164 015		310 869	1,52

2) ACTIONS B

	31/12/2019
Résultat net	28 226
Régularisation du résultat net	8 114
Résultat sur cession d'actifs	22 148
Régularisation des cessions d'actifs	4 450
Acomptes versés au titre de l'exercice	-8 427
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-2 482
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	52 029
Report des résultats nets	-3 218
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	-4 333
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	-7 551
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II) ⁽²⁾	44 478
Distribution	44 363
Report des résultats nets antérieurs	115
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	44 478

[1] Au sens de l'article L.214.69

[2] Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2019

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2019	Reports antérieurs	31/12/2019	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/07/2019	3 871				3 871	0,15
31/10/2019	4 556				4 556	0,15
31/01/2020	17 765		26 598		44 363	1,22
TOTAL ACOMPTES	26 193		26 598		52 790	1,52

3) ACTIONS I

	31/12/2019
Résultat net	459 447
Régularisation du résultat net	359 538
Résultat sur cession d'actifs	273 168
Régularisation des cessions d'actifs	3 233
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 155 905
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 67 472
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	872 009
Report des résultats nets	24 690
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	178 530
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	203 220
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II) ⁽²⁾	1 075 229
Distribution	775 119
Report des résultats nets antérieurs	300 111
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	1 075 229

(1) Au sens de l'article L.214.69

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2019

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2019	Reports antérieurs	31/12/2019	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/07/2019	45 768				45 768	30,00
31/10/2019	110 137				110 137	30,00
31/01/2020	498 717		276 401		775 119	208,20
TOTAL ACOMPTES	654 622		276 401		931 024	268,20

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2019 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SYREF 1	1 787 188	439 728	229 048	3 561 908	33
TRACTION	3 364 164	1 000	-1 381 080	3 404 720	20
SYREF 2	1 832 572	198 930	68 113	1 980 482	100
SYREF 5	4 424 575	4 454 792	459 864	44 998 784	10
SPE INTERNATIONAL HOLDING	3 169 411	256 000	88 353	2 548 353	100
TSC FUND - RESIDENTIAL FUND ⁽¹⁾	2 187 701	NC	NC	NC	1,9

(1) Résultats non encore connus à la date de rédaction du rapport annuel

1

2

3

4

5

6



4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

4.1	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	50	4.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	51
-----	--	----	-----	---	----

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2019.

Le Conseil s'est réuni à 4 reprises, le 25 avril, le 17 septembre et le 6 décembre 2019 ainsi que le 19 mars 2020 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2019.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 51 576 510 € (Hors commission de souscription) ; au 31 décembre 2019, l'actif brut de l'OPCI s'élève ainsi à 78 405 430 € et son actif net à 69 827 837 € ;
- un programme actif d'investissements immobiliers pour un montant global frais inclus de 46 M€ portant sur un actif mixte hôtel, bureaux et commerces à Salzburg en Autriche, trois portefeuilles de commerces de pied d'immeuble localisés à Arcachon (33), Joinville-le-Pont (94) et Paris (75015), un immeuble de bureaux à Suresnes (92), un local d'activité / logistique au Haillan (33), et enfin un immeuble de bureaux / activité neuf à Saint-Priest (69) ;
- le déploiement progressif de la poche financière du fonds pour un montant global d'investissement de 5,1 M€ portant sur 15 titres de foncières cotées, un OPCVM immobilier et trois OPCVM de diversification ;
- un taux d'occupation financier moyen qui s'établit à 98,93 % en 2019.

La performance globale du fonds au titre de l'exercice 2019 s'établit à :

- +6,93 % pour les actions A et B (dividendes réinvestis) ;

- + 8,09 % pour les actions I (dividendes réinvestis).

Le résultat net de l'exercice 2019 s'élève à 1 546 255 € (comptes de régularisation inclus), soit par classe d'actions :

- + 1,73 € par action A et B ;
- + 294,23 € par action I.

Après intégration des reports à nouveau, les sommes distribuables s'élèvent à 1 694 384,15 €, soit par classe d'action :

- + 1,52 € par action A et B ;
- + 348,81 € par action I.

Trois distributions d'acompte sur dividendes ont été réalisées au titre de l'exercice 2019, pour un montant total de 1 394 606,27 €, soit par classe d'action :

- + 1,52 € par action A et B ;
- + 268,20 € par action I.

L'état des acomptes sur dividendes fait apparaître un solde distribuable de 299 777,87 €, que la deuxième résolution soumise à l'assemblée générale propose d'affecter au poste de report à nouveau.

Les sommes distribuées sont supérieures à l'obligation de distribution de votre SPPICAV.

Pour conclure, nous vous invitons à voter les résolutions soumises à votre suffrage et remercions les membres du Conseil, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes, qui nous ont accompagnés dans l'accomplissement de notre mission.

Dominique DUDAN
Présidente du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En application de l'ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017, suite à la loi Sapin 2, et de son décret d'application, nous vous présentons un rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le conseil de surveillance.

► 4.2.1 Direction générale

Conformément aux statuts de l'OPCI SOFIDY Pierre Europe, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de l'OPCI. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique de l'OPCI SOFIDY Pierre Europe. Monsieur Jean-Marc PETER est le représentant permanent de la société de gestion au sein de SOFIDY Pierre Europe.

La Société de Gestion, Directeur Général Unique, est investie des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi et les statuts au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

En qualité de Société de Gestion, SOFIDY perçoit :

- Une commission de gestion représentant 1,75 % TTC annuel de l'actif net de la SPPICAV pour les classes d'action A et B,
- Une commission de gestion représentant 0,63 % TTC annuel de l'actif net de la SPPICAV pour la classe d'action I.

Au total, la rémunération de la Société de Gestion a représenté 406 284,88 € TTC en 2019.

► 4.2.2 Conventions réglementées

Aucune convention réglementée n'a été conclue par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2019.

► 4.2.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

En 2019, il n'existe aucune délégation en cours de validité accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce.

4.2.4 Liste des fonctions et mandats exercés par les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions légales, la liste des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice se présente comme suit :

Nom	Fonction	Date de nomination 1 ^{ère}	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
DOMINIQUE DUDAN	Président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2024	Administratrice et Présidente du Comité d'investissement de la société Mercialys, Administratrice et membre du Comité d'Audit de la société Gecina, Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'Audit de la société Swiss Life AM, Membre du Conseil de Surveillance et Présidente du Comité d'Audit de la société Selectirente, Présidente et actionnaire unique de la société Artio Conseil, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE EXPANSION, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ALTIXIA COMMERCE, Présidente du Conseil de Surveillance de la SCPI ALTIXIA CADENCE 12.
PHILIP LOEB	Vice-président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2021	Membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME, Membre du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO, Membre du Conseil de Surveillance de la SAS UNIVERSIGN.
PASCAL MORIN	Membre du conseil de surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2021	Président de Capexis SAS, Gérant de Phicla Capital SARL, Gérant de la SCI Neo Murs, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Immorente 2, Gérant de la SARL Harmony Finance.

Nom	Fonction	Date de nomination 1 ^{ère}	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
SOCIÉTÉ SURAVENIR REPRÉSENTÉE PAR HERVÉ LYVINEC	Membre du conseil de surveillance	Cooptation le 30/05/2018	Assemblée Générale 2024	<p><u>SURAVENIR :</u> Membre du Conseil de Surveillance de la SA PATRIMOINE & COMMERCE, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ELYSEES PIERRE, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI LE GRAND PARIS PATRIMOINE, Membre du Conseil de Surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2, Membre du Conseil de Surveillance de SPPICAV PREIM RETAIL 1, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE, Membre du Conseil de Surveillance de de la SCPI PRIMOPIERRE, Membre du Conseil d'Administration de la SA DE LA TOUR EIFFEL, Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV VIVASHOPS, Membre du Conseil d'Administration de la SA NOVELIA, Membre du Conseil de Surveillance de la SA FEDERAL FINANCE GESTION, Membre du Conseil d'Administration de la SICAV FONDS STRATEGIQUE DE PARTICIPATIONS, Membre du Conseil d'Administration du fonds NOUVEL INVESTISSEMENT 1 SICAV, Membre du Conseil d'Administration du fonds Nouvel INVESTISSEMENT 2 SICAV, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOFAMILY, Membre du Conseil de Surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE, Président du Conseil de Surveillance de la SCP PRIMONIAL CAPIMMO, Membre du Conseil de Surveillance de la SAS IMMO CARE, Membre du Conseil de Surveillance de la SPPICAV LES MIRROIRS, Membre du Conseil de Surveillance de la SAS MULTINET SERVICES, Président du Conseil de Surveillance de la SCI GRAND SEINE, Président du Conseil de Surveillance de la SCI MARSEILLE CITY, Membre du Conseil de Surveillance de la SCI PASTEUR 123, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE EXPANSION, Président du Conseil de Surveillance de la SCI ARDEKO, Membre du Conseil de Surveillance de la SCI NANTERRE IMMO, Président du Conseil de Surveillance de la SCI NODA Membre du Conseil de Surveillance de la SCI PR2.</p> <p><u>Hervé LYVINEC :</u> Représentant permanent de la société SURAVENIR.</p>
SOCIÉTÉ SOFIDY	Directeur Général Unique	20 décembre 2017	Indéterminée	<p><u>SOFIDY SAS :</u> Président de TRIDY SAS, DGU de la SPPICAV SOFIMMO, Société de gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, IMMORENTE 2, SOFIPRIME, Gérant des Sociétés Civiles SOFIDY Convictions Immobilières et UMR Select Retail, Gérant des Sociétés Civiles Immobilières AMPLITUDE GUYANCOURT, SYREF 1, SYREF 2, SYREF 3, SYREF 4, SYREF 5 et TRACTION, Président de la SAS SPE International Holding.</p>

1

2

3

4

5

6



5

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

5.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX
COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 56

5.2. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS
RÉGLEMENTÉES 58

5.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

Les notes de l'annexe relatives aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionnent l'intervention de deux

experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

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

INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

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

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du directeur général unique sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directeur général unique.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPICAV.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPICAV 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, le 30 mars 2020

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

5.2. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de

l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-86 du code de commerce.

Paris La Défense, le 30 mars 2020

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



6

PROJETS DE RÉOLUTIONS

6.1. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directeur Général Unique de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019 font apparaître un bénéfice distribuable de 1 694 384,15 € qui se décompose comme suit :

Résultat net :	1 546 255,31 €
Report à nouveau des exercices antérieurs :	148 128,84 €
Total bénéfice distribuable	1 694 384,15 €

Soit un bénéfice distribuable de 1 694 384,15 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts A		Parts B		Parts I	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	628 944,05	141 270,81	0,63	28 226,35	0,78	459 446,89	123,41
Régularisation résultat net	450 297,58	82 645,27	0,37	8 113,95	0,22	359 538,36	96,57
Résultat cession d'actif	401 716,70	106 400,25	0,47	22 148,06	0,61	273 168,39	73,37
Régularisation sur cession d'actif	65 296,98	57 614,62	0,26	4 449,58	0,12	3 232,78	0,87
Résultat distribuable sur l'exercice	1 546 255,31	387 930,95	1,73	62 937,94	1,73	1 095 386,42	294,23
Report à nouveau	148 128,84	-47 540,01	-0,21	-7 551,31	-0,21	203 220,16	54,59
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER	1 694 384,15	340 390,94	1,52	55 386,63	1,52	1 298 606,58	348,81
Acomptes versés sur l'exercice	201 633,19	37 300,90		8 427,27		155 905,02	
Compte de régularisation sur acompte exercice	99 923,72	29 969,85		2 481,55		67 472,32	
TOTAL ACOMPTES VERSÉS EN 2019	301 556,91	67 270,75	0,30	10 908,82	0,30	223 377,34	60,00
Montant distribuable	1 392 827,24	273 120,19	1,22	44 477,81	1,22	1 075 229,24	288,81
ACOMPTÉ DIVIDENDE VERSÉ EN JANVIER 2020	1 093 049,36	273 567,85	1,22	44 362,87	1,22	775 118,64	208,20
TOTAL DES ACOMPTES VERSÉS	1 394 606,27	340 838,60	1,52	55 271,69	1,52	998 495,98	268,20
REPORT À NOUVEAU RÉSULTAT COURANT	299 777,87	-447,66⁽¹⁾	0,00	114,93	0,00	300 110,60	80,61
<i>dont report des résultats nets antérieurs</i>	<i>299 777,87</i>	<i>-447,66</i>	<i>0,00</i>	<i>114,93</i>	<i>0,00</i>	<i>300 110,60</i>	<i>80,61</i>
<i>dont report des plus-values nettes</i>							

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, l'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice de la manière suivante :

- À titre de dividendes, un montant de 1 394 606,27⁽²⁾ euros versés par acomptes (soit respectivement un montant de 1,52 euro par action pour les actions A et les actions B et de 268,20 euros pour les actions I) ;
- Le solde du bénéfice distribuable restant, soit 299 777,87 euros, au poste de report à nouveau.

(1) Montant négatif du fait de l'arrondi sur le résultat par part distribué.

(2) Calcul fait sur la base de 224 235,94338 Actions A, de 36 363,01135 Actions B et de 3 722,95216 Actions I en circulation au 31 décembre 2019.

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2019 sont désormais assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Par ailleurs, il est rappelé à l'Assemblée Générale le montant des dividendes versés au titre de l'exercice antérieur :

Distribution par part et par an	2018
Actions A	0,00 €
Actions B	0,00 €
Actions I	70,23 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, constate qu'il n'y a pas de convention à approuver.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 7 000 € pour l'année 2020, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt ou de publication légale.

2
3
4
5
6
6.2. DE LA COMPÉTENCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 1.4. des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'Évry devenue Évry Courcouronnes par suite de la fusion des deux villes à compter du 1^{er} janvier 2019 et d'adopter la nouvelle rédaction suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

1.4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : 303 Square des Champs Élysées
- 91026 EVRY CEDEX.

NOUVELLE RÉDACTION

1.4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : 303 Square des Champs Élysées
- Évry Courcouronnes - 91026 Évry cedex.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt ou de publication légale.



SOFIDY SAS

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01