



Sofidy

Pierre Europe

OPCI Grand Public éligible à l'assurance-vie



RAPPORT ANNUEL

Exercice

2020

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

MESSAGE DU GÉRANT

“ *Votre OPCI termine l'année 2020 avec une des meilleures performances du secteur grâce à la mise en place d'une stratégie de diversification du patrimoine et un risque toujours plus mutualisé.* ”

Chers associés,

Malgré le contexte dégradé lié à la crise sanitaire de la COVID-19, SOFIDY Pierre Europe a démontré en 2020 sa forte capacité de résilience grâce à des fondamentaux solides et une large diversification de ses actifs, sur sa poche immobilière d'une part, en poursuivant ses acquisitions dans les grandes métropoles dynamiques européennes, et sur sa poche financière d'autre part, en investissant dans des stratégies immobilières complémentaires via le marché des foncières cotées.

S'agissant du patrimoine immobilier de votre fonds, l'organisation intégrée et agile de la gestion de SOFIDY a permis d'atteindre un taux de recouvrement des loyers de près de 97 % au titre de l'exercice 2020 et de maintenir un taux d'occupation financier à 98,80 % en moyenne sur l'année, malgré la crise sanitaire. Ces indicateurs témoignent de la bonne résilience des performances opérationnelles de SOFIDY Pierre Europe.

Les valeurs d'expertise ressortent quant à elle quasiment stables sur un an (-0,4 % à périmètre constant), révélatrices de la qualité intrinsèque du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe dans un environnement chahuté.

Côté développement, SOFIDY Pierre Europe a exécuté un programme soutenu d'investissements en 2020. Sur la poche immobilière, votre OPCI a investi près de 26 M€, malgré un rythme d'investissement volontairement freiné par prudence, pour se donner le temps d'évaluer les impacts de la pandémie. Sur la poche financière, SOFIDY Pierre Europe a investi près de 36 M€ en s'exposant généreusement au marché des foncières cotées, dans un contexte boursier certes très marqué, mais qui constituait une opportunité d'investissement exceptionnelle pour votre fonds.

Grâce à ce programme, l'actif du fonds s'est rapproché sensiblement de son allocation-cible, très en avance sur le planning initialement prévu.

Votre OPCI termine ainsi l'année 2020 avec une des meilleures performances du secteur (+4,6 % sur l'action A et +5,5 % sur l'action I), grâce à la mise en place d'une stratégie de diversification du patrimoine et un risque toujours plus mutualisé

SOMMAIRE

▶	MESSAGE DU GÉRANT	3
▶	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	PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES	10
1.2	ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE	11
1.3	LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020	11
1.4	LES MARCHÉS FINANCIERS EN 2020	13
1.5	CONTEXTE LIÉ À LA CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19	13

2.

RAPPORT DE GESTION **15**

2.1	PRÉSENTATION DE SOFIDY PIERRE EUROPE	16
2.2	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2020	22
2.3	SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2020	25
2.4	DÉMARCHE ESG	29
2.5	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES	32
2.6	SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC	33
2.7	PERSPECTIVES POUR 2021	33
2.8	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES	34
2.9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	34
2.10	CONTRÔLE INTERNE	35
2.11	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	36
2.12	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	36
2.13	EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	37

3.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020 **39**

3.1	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 - ACTIF	40
3.2	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 - PASSIF	41
3.3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020	42
3.4	ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	43

4.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **53**

4.1	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	54
4.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	55

5.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES **57**

5.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	58
5.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES	60

6.

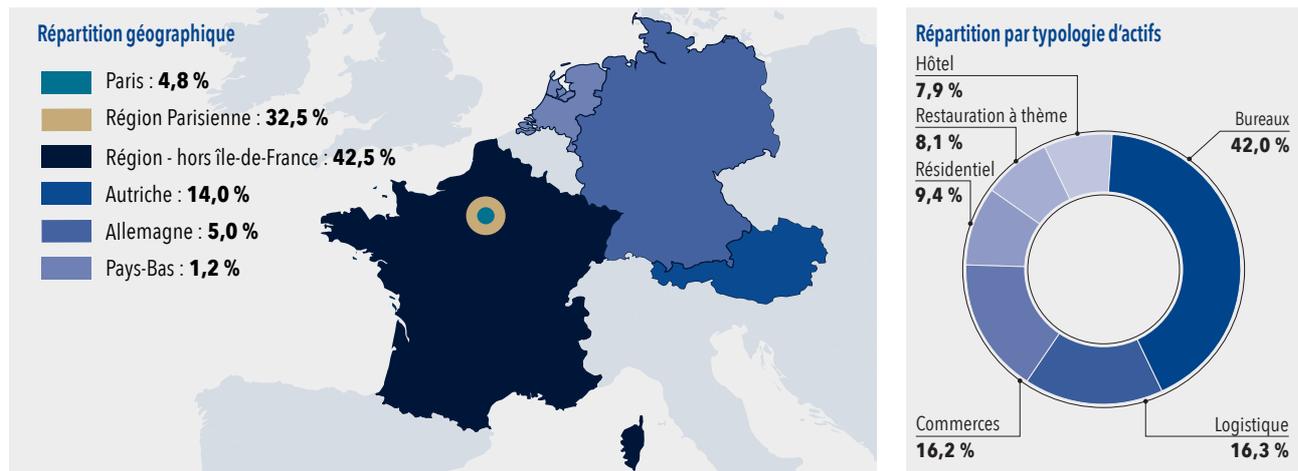
PROJETS DE RÉSOLUTIONS **61**

6.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	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})

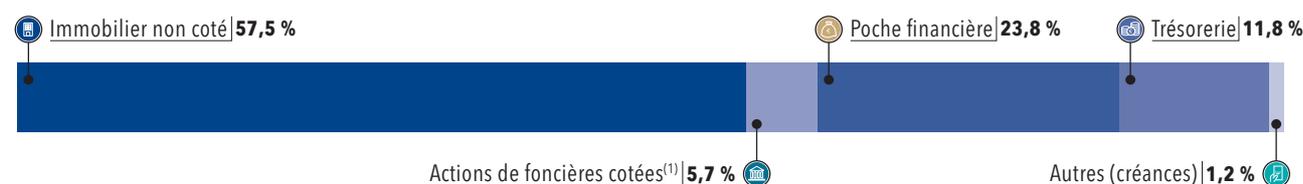
► Composition du patrimoine à fin 2020 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



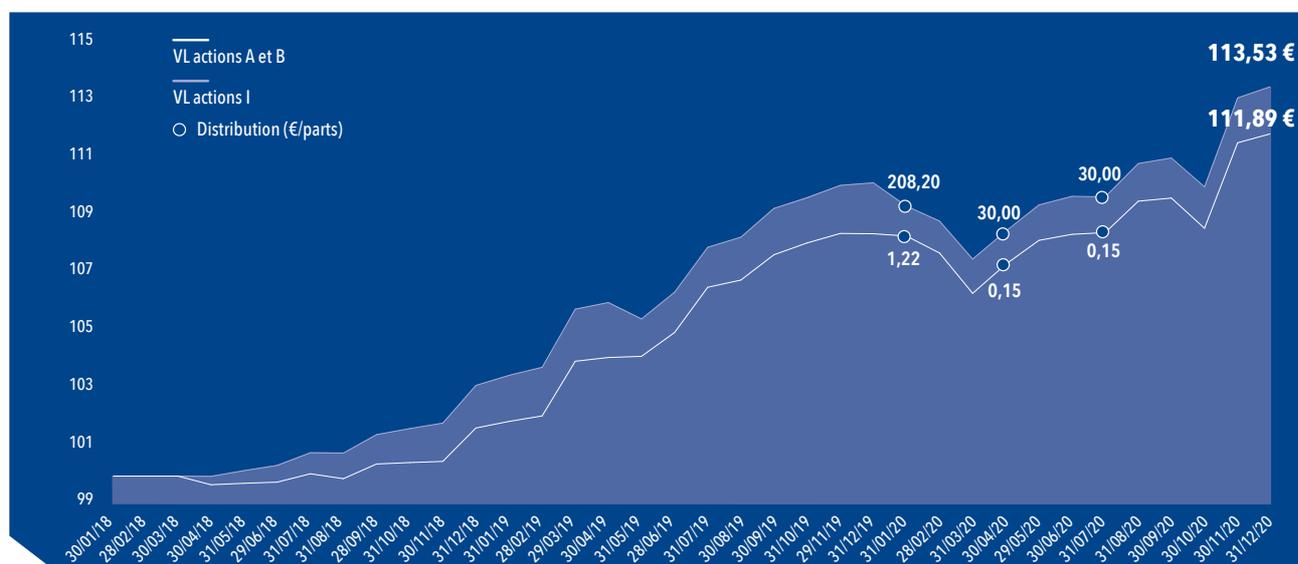
► Chiffres clés 2020



► Allocation de l'actif brut au 31/12/2020



► Évolution des valeurs liquidatives en 2020 (Base 100)



(1) Performances au 31/12/2020 dividendes réinvestis.

31.12.2019 31.12.2020

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière	1 161 670 €	3 580 170 €
<i>dont loyers</i>	188 287 €	1 584 104 €
Charges de l'activité immobilière	-22 096 €	- 137 849 €
Résultat de l'activité immobilière	1 139 573 €	3 442 321 €
Résultat net	628 944 €	2 474 613 €
Résultat sur cessions d'actifs	401 717 €	292 606 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 030 661 €	2 767 220 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 546 255 €	3 065 096 €

PATRIMOINE

Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	17 827 904 €	37 636 800 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	32 691 914 €	38 234 092 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	5 199 453 €	43 246 764 €
Actif Brut	78 405 430	146 562 108 €
Investissements immobiliers de l'exercice	46 037 907 €	26 357 543 €
Cessions immobilières de l'exercice	2 343 776 €	- €
Dettes bancaires (inclus dettes des indirects contrôlés)	18 539 712 €	25 707 560 €
Actif Net	69 827 838 €	122 593 011 €
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	98,98 %	98,80 %

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Nombre d'actions A	224 235,94338	690 315,2701
Nombre d'actions B ⁽³⁾	36 363,01135	0
Valeur liquidative des actions A	108,42 €	111,89 €
Dividende des actions A ⁽²⁾	1,52 €	1,40 €
Nombre d'actions I	3 722,95216	3 994,56618
Valeur liquidative des actions I	11 019,44 €	11 352,83 €
Dividende des actions I ⁽²⁾	268,20 €	260,00 €

(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 2020, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

(3) A compter du 30/09/2020 les actions de classe B ont été absorbées par les actions de classe A

PERFORMANCE ACTIONS A

2019 2020

Taux de distribution sur la valeur liquidative	+1,50 %	+1,25 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+6,93 %	+4,60 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+8,71 %	+11,85 %

PERFORMANCE ACTIONS I

2019 2020

Taux de distribution sur la valeur liquidative	+ 2,60 %	+ 2,29 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+ 8,09 %	+ 5,48 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+ 11,50 %	+ 17,60 %



1

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1 PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES	10	1.4 LES MARCHÉS FINANCIERS EN 2020	13
1.2 ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE	11	1.5 CONTEXTE LIÉ À LA CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19	13
1.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020	11		

1.1 PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

La croissance économique de la zone euro a été violemment stoppée en 2020 avec une très forte récession au premier semestre suite à la propagation de la pandémie de la COVID-19 et les mesures de confinement mises en place (respectivement -3,6 % et -12,1 % de baisse de PIB aux premier et deuxième trimestres - source Eurostat en rythme trimestriel), suivie d'un rebond exceptionnel au troisième trimestre (+12,7 %) dont la dynamique a finalement été enrayerée en fin d'année avec l'apparition d'une deuxième vague pandémique et la mise en place de nouvelles restrictions sanitaires, toutefois moins sévères qu'en début d'année. Au global, la croissance économique de la zone euro ressort à -6,8 % sur l'année 2020 (source Eurostat) avec de très fortes disparités selon les pays (-5,3 % en Allemagne, -9 % en Italie et -11,0 % en Espagne).

En France, la croissance du PIB s'établit à -8,3 % au global sur l'année 2020 (source INSEE) avec une très forte baisse au premier semestre (respectivement -5,9 % et -13,7 % aux premier et deuxième trimestres) et un rebond spectaculaire au troisième trimestre (+18,5 %), le deuxième plus important de la zone euro. L'économie française a notamment bénéficié d'un plan budgétaire de soutien massif à l'économie (prêts garantis par L'État, fonds de solidarité, dispositifs d'activité partielle...) de 470 Md€. Au quatrième trimestre, le PIB reste ainsi inférieur de 5,0 % à son niveau du quatrième trimestre 2019.

Sur l'année 2020, la consommation des ménages a chuté de -7,1 %, fortement impactée par les périodes de confinement. L'investissement des entreprises est également en fort repli de -9,8 % sur 2020 mais avec un regain en fin d'année (+2,4 % au quatrième trimestre malgré le deuxième confinement). Le commerce extérieur résiste en revanche davantage avec une baisse limitée à -1,5 % sur l'année. Malgré ce contexte, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 8,0 % de la population active à fin 2020 (source INSEE) contre 8,1 % un an auparavant. Ce nouveau repli doit toutefois être nuancé et s'explique en partie par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement et par un nombre important de personnes comptabilisées comme inactives faute de pouvoir réaliser des recherches actives pendant les périodes de confinement. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire négatif avec 360 500 destructions nettes en 2020, après cinq années de créations successives.

Le redémarrage de l'économie en 2021 devrait être soutenu par le lancement de larges campagnes de vaccination notamment en France et en Europe, par la poursuite des plans de soutien budgétaires et par les premiers effets des plans de relance. Le rythme de ce redémarrage devrait toutefois rester très progressif et incertain notamment en cas de nouvelles mesures de restrictions sanitaires, et sa vigueur très différenciée selon les secteurs d'activité.



Immeuble TRIPTYK - rue Saint-Romain - Lyon 8^{ème}
Crédit Photo : JLL

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

1.2 ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE

Dans le contexte de crise sanitaire, la Banque Centrale Européenne a maintenu sur l'année 2020 une politique monétaire très accommodante permettant ainsi de soutenir l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois

évaluant de -0,38 % fin 2019 à -0,54 % fin 2020 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui s'installent en territoire négatif évoluant de +0,12 % fin 2019 à -0,20 % fin 2020.

Ce contexte monétaire constitue un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

1.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020

Après une année 2019 record pour l'investissement immobilier en Europe, le début d'année 2020 est resté dynamique avec environ 70 milliards d'investis sur le premier trimestre (source BNP Real Estate), représentant une hausse de +47 % par rapport au premier trimestre 2019.

L'arrivée de la pandémie de la COVID-19 en mars en Europe a marqué un important coup d'arrêt des investissements, portant le total investi sur l'année 2020 à 222,4 milliards d'euros, soit une baisse de -23 % par rapport à 2019. L'Allemagne et le Royaume-Uni arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 59,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2019) et 47 milliards d'euros (-20 % par rapport à 2019).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 28,2 milliards d'euros, en nette baisse de -35 % par rapport à l'année précédente (source BNP Real Estate). Si l'année 2020 met fin à une hausse globalement continue des investissements depuis six ans, le volume investi reste proche de la moyenne décennale (28,1 milliards d'euros).

COMMERCES (FRANCE)

Avec 4,6 milliards d'euros, les montants investis en commerces affichent une baisse de -31 % par rapport à 2019 (source CBRE), mais restent supérieurs à la moyenne des dix dernières années. En détail sur l'année écoulée, 2,1 milliards d'euros ont été investis en commerces *High Street*, 1,4 milliards d'euros dans les centres commerciaux (principalement la cession partielle de cinq grands centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Française et Crédit Agricole Assurances), 695 millions d'euros en *retail parks* et 396 millions d'euros en actifs divers (supermarchés, hypermarchés, actifs mixtes,...). Paris et sa périphérie ont concentré la majorité des investissements, avec un peu plus de la moitié des investissements réalisés, en particulier sur les emplacements *prime*.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté à 3,10 % en moyenne en 2020 (contre 2,5 % en 2019) pour les meilleurs emplacements, et restent stable à 4,25 % et 4,30 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2020 avec des ventes en ligne en progression de +8,5 % sur un an (source Fédération du E-commerce), portée par le contexte sanitaire et les périodes de confinement, à un rythme toutefois moindre qu'en 2019 (+11,6 %). Cette croissance est tirée par la hausse des ventes de produits sur internet estimée à +32 % tandis que les services s'affichent en baisse de -10 %, sous l'effet de la chute brutale des activités de voyages et de loisirs.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

BUREAUX (FRANCE)

Avec 18,6 milliards d'euros d'investissements en 2020, le marché des bureaux en France chute de 29 % par rapport au niveau record atteint en 2019 restant tout de même supérieur à la moyenne décennale. La baisse du nombre de grandes transactions supérieures à 200 millions habituellement concentrées sur les investissements franciliens, fait reculer de 26 % les montants investis à Paris et sa région.

Malgré ce contexte, les taux de rendement ont poursuivi leur baisse pour les immeubles de bureaux *prime* (2,70 % pour Paris QCA). Paris intra-muros est resté un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 7,2 milliards d'euros investis, la capitale représente 39 % des volumes d'investissement. Cependant, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont connu un attentisme de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs et de la sécurité apportée par des baux longs et voient leurs volumes d'investissement diminuer de 35 % par rapport à 2019.

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions enregistrent une baisse de 29 % à 2,5 milliards d'euros alimentés par des investisseurs recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros (comme "*Le Lugdunum*" face à l'ancienne gare des Brotteaux et "*Le New Age*" dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon). La métropole lyonnaise est restée la plus dynamique avec près d'1,7 milliard d'euros investis en 2020.

Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une stabilisation en 2020 (Lyon : 3,50 %, Lille 4,15 %, Bordeaux 4,65 %), à l'exception de Nantes et Aix-Marseille qui ont poursuivi une compression de respectivement 25 et 50 points de base.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens atteint 6,8 % à fin 2020, poussé des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi le marché de Peri-Défense atteint 18 % alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau de vacance très limité (3,8 %), en dessous de sa moyenne décennale (4,1 %). La hausse de cette vacance devrait impacter les valeurs locatives et en premier lieu les actifs ne répondant plus aux critères des utilisateurs. En revanche, les immeuble prime du QCA à Paris, pour le moment moins affectés par la crise sanitaire, voient leur loyer atteindre 900 €/m²/an.

RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Le marché du résidentiel en France s'est montré résilient en 2020 principalement en raison d'un déficit important d'offres et d'une volonté de diversification et de recherche de sécurité de la part des investisseurs institutionnels. D'autre part, l'accélération du télétravail, le faible niveau des taux d'intérêts et l'allongement des durées d'emprunt renforcent la demande des ménages pour cette classe d'actifs.

En 2020, le nombre de transactions de logements anciens dépasse à nouveau le seuil du million de transactions malgré une légère baisse de -4 % par rapport à l'année précédente. Cette décélération présente toutefois de fortes disparités géographiques avec une baisse du nombre de transactions de -18 % sur le marché parisien.

L'indice des prix des logements anciens reste orienté à la hausse, malgré un ralentissement du rythme de progression au cours de l'exercice. Sur un an, les prix des logements anciens ont augmenté de +5,2 % (au 30 septembre 2020). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+6,0 %) qu'en province (+4,8 %). À Paris, la progression a été de +6,9 % sur un an, atteignant ainsi un prix moyen de 10 790 €/m² (source Notaires de France) mais cette tendance s'inverse doucement début 2021.

Les prix moyens à Paris oscillent entre 9 240 €/m² (19^{ème} arrondissement) et 15 140 €/m² (6^{ème} arrondissement). Dix-sept arrondissements sur vingt dépassent désormais le seuil des 10 000 €/m² à Paris, contre treize en 2019. Parmi eux, deux arrondissements du cœur de la capitale (les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements) affichent un prix moyen supérieur à 14 000 €/m² (source Chambre des Notaires de Paris).

ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu son PIB baisser de 5,0 % en 2020 (source Destatis), soit un recul inférieur à la moyenne des autres pays européens. L'Allemagne a notamment bénéficié d'une résistance de ses exportations tirées par la reprise de l'économie chinoise, ainsi que d'un plan de soutien budgétaire de 270 Md€.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Allemagne a affiché une bonne résilience avec 59,7 Md€ investis en 2020 (source BNP Real Estate) soit une baisse de -19 % par rapport à 2019 moins forte que la moyenne européenne.

Le marché des bureaux reste la cible préférée des investisseurs avec plus de 41 % de l'ensemble des capitaux placés (24,6 Md€). Viennent ensuite les locaux commerciaux avec 21 % des volumes (12,3 Md€), puis la logistique avec 13 % (7,9 Md€).

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 50 % des montants investis en 2020. Malgré une chute de 40 % des volumes, Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 5,4 Md€ investis. Arrivent ensuite Hamburg (3,8 Md€), Munich (3,8 Md€) puis Frankfurt (3,7 Md€).

La forte demande pour les actifs les plus qualitatifs a continué de comprimer les rendements de 5 à 10 points de base en 2020, malgré l'environnement économique dégradé. Le marché des bureaux *prime* affiche ainsi un taux de rendement sous les 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin et Munich (2,55 %), Frankfurt et Hamburg (2,75 %), Düsseldorf et Stuttgart (2,90 %) puis Cologne (2,95 %). La même tendance à la baisse est visible sur les *retail centers* spécialisés avec des taux moyens à 4,10 % pour les meilleurs actifs, en revanche les centres commerciaux *prime* ont vu leur taux de rendement remonter à 4,50 %. Les boutiques de pied d'immeuble prime des grandes villes ont vu leur taux de rendement se maintenir à 3,04 % (source BNP Real Estate).

PAYS-BAS

En 2020, les Pays-Bas ont connu une contraction du PIB de -3,8 % (source CBS), moins importante que la plupart des autres pays européens compte tenu de mesures de restrictions sanitaires moins strictes et d'une politique de soutien massif à l'économie.

Le taux de chômage reste très limité à 3,9 % en décembre 2020, après être passé de 2,9 % en mars à un plus haut de 4,6 % en août.

Affecté par le contexte sanitaire, le volume total d'investissement immobilier aux Pays-Bas a atteint 10,6 Md€ en 2020, en baisse de -20 % par rapport à 2019 (source CBRE) malgré une hausse des volumes d'investissements au quatrième trimestre pour des raisons fiscales (hausse des droits de mutations en 2021).

Le marché des bureaux a ainsi connu une baisse marquée des volumes d'investissements (-50 % à Amsterdam sur un an). Les volumes ont en revanche progressé de +5,6 % sur un an pour le commerce pour atteindre 2,1 Md€. Le marché de la logistique (4,0 Md€, en hausse de 63 % sur un an) a été également largement plébiscité par les investisseurs.

Les taux de rendement sur le marché des bureaux restent à des niveaux historiquement faibles, autour de 3,0 % pour les meilleurs actifs et 4,2 % pour le marché de seconde-main avec cependant une différenciation accrue selon les zones et la qualité des biens. Le marché des commerces a été en revanche marqué par une remontée des taux de rendement dans le *high-street retail*, revenus à 3,3 % après avoir touché un plus bas sous les 3,0 %.

1.4 LES MARCHÉS FINANCIERS EN 2020

L'année 2020 avait commencé avec des indices boursiers qui poursuivaient leur ascension de 2019 (l'indice du CAC 40 avait progressé de 26,37 % en 2019, sa meilleure performance en vingt ans). Le premier confinement a eu l'effet d'une onde de choc sur les marchés financiers. La chute a été brutale, les indices mondiaux ayant perdu en moyenne 30 % entre le point le plus haut et le point le plus bas. Cette baisse a cependant su rapidement être enrayerée grâce aux mesures mises en place par les gouvernements et

les banques centrales : baisse des taux d'intérêts pour favoriser l'accès au crédit, injection massive de liquidités dans l'économie, aide directe aux entreprises les plus touchées, etc. Ces mesures ont rassuré les marchés qui ont su rebondir à mesure que les nouvelles sur un plan sanitaire s'amélioraient. Ainsi l'indice du CAC 40 termine l'année 2020 avec un recul modeste d'environ 6 % (l'indice Euro Stoxx 50, se replie de plus de 4 %).

1.5 CONTEXTE LIÉ À LA CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19

Depuis mars 2020, l'épidémie de la COVID-19 s'est propagée en Europe et notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un premier confinement de la population, accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels pour la vie de la nation » tels que les commerces d'équipement de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception notamment des pharmacies et des magasins d'alimentation, a été mis en place en France du 17 mars au 11 mai 2020. Dans le cadre de ce premier confinement, le gouvernement a émis des ordonnances et décrets précisant les conditions d'éligibilité aux reports de paiement des loyers et charges des locataires TPE les plus fragilisés par les mesures de fermeture administrative provisoire. De plus, un fonds de solidarité a été instauré ainsi que le déblocage de PGE sous conditions d'éligibilité.

À compter du déconfinement et de la réouverture de tous les commerces, le pays a connu une reprise économique importante notamment matérialisée par une croissance de la consommation des ménages (hors alimentaire, énergie et services) de plus de 4 % au troisième trimestre par rapport à la même période en 2019.

Cependant, devant l'ampleur de la reprise épidémique à compter de l'automne 2020, un deuxième confinement, également accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels » a été mis en place du 30 octobre au 28 novembre 2020. A l'issue de cette période, une réouverture de certains commerces, à l'exception des restaurants, cafés et salles de sports a été autorisée, accompagnée de la mise en place d'un protocole sanitaire adapté (mise en place de jauges...). Dans le cadre de cette nouvelle période de fermeture le gouvernement a accordé un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient les loyers du mois de novembre de leurs locataires de moins de 250 salariés. Pour les locataires qui emploient entre 250 et 5 000 salariés, le crédit d'impôt de 50 % est calculé dans la limite des deux tiers du montant du loyer du mois de novembre.

La Société estime que les loyers annuels des locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire représentent environ 21,8 % du total des loyers annuels de votre OCPI. Par ailleurs, les loyers annuels des locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir au 28 novembre 2020 représentent environ 11,8 % du total des loyers annuels de la Société.

Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances gouvernementaux, votre Société de Gestion a accordé aux locataires TPE et PME concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du premier confinement une mensualisation de leurs loyers et charges ainsi qu'un report automatique de leur paiement pendant la première période de fermeture administrative ainsi que l'étalement sur les six mois suivants la fin de cette période. Votre Société de Gestion a également accordé aux locataires de moins de 5 000 salariés concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du deuxième confinement et ne présentant plus d'autres impayés un abandon des loyers du mois de novembre et bénéficie à ce titre du mécanisme de crédit d'impôt prévu à cet effet.

Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche malgré tout une bonne résilience en s'établissant à 93,2 % à fin décembre 2020 et à 97,0 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾ (contre 98,0 % de la facturation de l'exercice 2019 à fin 2019). En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élèvent à 80 K€ (0,9 % des loyers facturés), dont 10 K€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 4 K€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élèvent à 550 K€ (5,9 % de la facturation) font l'objet d'accords de report pour 260 K€ (2,8 % de la facturation).

(1) au 26/02/2021



2

RAPPORT DE GESTION

2.1 PRÉSENTATION DE SOFIDY PIERRE EUROPE	16	2.8 TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES	34
2.2 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2020	22	2.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	34
2.3 SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2020	25	2.10 CONTRÔLE INTERNE	35
2.4 DÉMARCHE ESG	29	2.11 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	36
2.5 HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES	32	2.12 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	36
2.6 SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC	33	2.13 EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	37
2.7 PERSPECTIVES POUR 2021	33		

2
2.1 PRÉSENTATION DE SOFIDY PIERRE EUROPE3
► 2.1.1 Objectifs de gestion et stratégie d'investissement4
5
6
OBJECTIFS DE GESTION

Proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation 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 commerces et de bureaux, ainsi que dans des actifs financiers orientés notamment vers le secteur immobilier.

Les choix sectoriels d'investissement seront effectués selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation dans le temps des investissements.

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

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV consiste à constituer un portefeuille diversifié d'actifs au travers de trois poches :

Une poche immobilière investie en actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, et en actions de sociétés foncières cotées ;

Une poche financière investie principalement en actions, obligations et parts ou actions d'OPCVM et de FIA, orientées notamment vers le secteur immobilier ;

Une poche de liquidités réglementaires sous forme de cash ou investie dans des comptes à terme ou produits du marché monétaire.

L'allocation de l'actif de la SPPICAV respecte les ratios cibles et réglementaires suivants :

A) Immobilier direct et indirect non coté ⁽¹⁾	de 51 % à 60 % de l'actif brut de la SPPICAV
B) Immobilier direct non coté + Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	minimum de 60 % de l'actif brut de la SPPICAV
C) Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	maximum de 14 % de l'actif brut de la SPPICAV
D) Actifs financiers ⁽¹⁾ (hors actions de foncières cotées)	de 20 % à 35 % de l'actif brut de la SPPICAV
E) Actifs financiers (y compris actions de foncières cotées) ayant un sous-jacent immobilier et secteurs connexes ⁽¹⁾	minimum 10 % de l'actif brut de la SPPICAV⁽²⁾
F) Liquidités (au sens des articles R. 214-92, R. 214-93 et R. 214-94 du Code Monétaire et financier)	minimum de 5 % de l'actif net de la SPPICAV⁽³⁾

Conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs définies ci-avant et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentages, ne

deviendront impératives qu'à l'échéance des trois premières années à compter de la date de création de la SPPICAV.

Dans des situations qui nécessiteraient une cession importante des 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 inférieur à l'allocation stratégique cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Les ratios exposés ci-dessus (hors ratio (F) qui doit être respecté à tout moment) sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

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

La poche immobilière est constituée d'immeubles acquis directement par la SPPICAV, ou indirectement via des parts ou actions de sociétés non cotées (généralement contrôlées par la SPPICAV) dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, de parts ou actions d'OPCI et/ou de leurs équivalents étrangers. Ils représenteront au minimum 51 % et au maximum 60 % de l'actif brut de la SPPICAV.

Si les actifs immobiliers constituant la poche immobilière représentent moins de 60 % de l'actif brut de la SPPICAV, alors les actifs financiers doivent comprendre des actions de sociétés foncières cotées dans une proportion telle que la somme de la valeur des actifs immobiliers et de la valeur des actions des sociétés foncières cotées est au moins égale à 60 % de l'actif brut de la SPPICAV.

Les quotas de 60 % et de 51 % mentionnés ci-dessus sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

La SPPICAV investit dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement commerces et bureaux, mais également, hôtels, résidences gérées, campings, résidentiel géré, activités, logistique, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale. Cette stratégie est mise en œuvre par l'acquisition d'actifs détenus en direct ou via des véhicules non cotés contrôlés, au sens de l'article R. 214-83, en France, dans le reste de la zone Euro et, à titre accessoire, dans le reste de l'Europe (Royaume-Uni et Suisse notamment).

La SPPICAV peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

(1) Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

(2) En ce compris la quote-part d'actions de foncières cotées au-delà du ratio de 60 % du B)

(3) Au sens des articles L214-37 2° et R214-100 du Code Monétaire et Financier

La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier, d'organisme professionnel de placement collectif immobilier, et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme. Ces organismes pourront être gérés par une société du groupe Sofidy ou une société liée.

La SPPICAV pourra également réaliser des co-investissements aux côtés d'organismes, sociétés ou entités détenus ou gérés par une société du groupe Sofidy ou une société liée.

Les investissements porteront sur des immeubles entiers ou des lots de copropriété, détenus en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation.

La SPPICAV n'a pas pour stratégie d'acquérir des immeubles dans le but exclusif de les revendre. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, notamment pour faire face à des demandes de rachats ou afin de limiter les risques auxquels elle est exposée, la SPPICAV pourrait être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE FINANCIÈRE

La poche financière représente au minimum 20 % de l'actif brut de la SPPICAV et au maximum 49 % (actions de sociétés foncières cotées comprises). Les actions de sociétés foncières cotées représentent au maximum 14 % de l'actif brut de la SPPICAV.

La stratégie d'investissement sur la poche financière consiste à constituer un portefeuille d'actifs financiers complémentaire à celui de la poche immobilière, avec pour objectifs d'étendre la diversification de la SPPICAV, de maintenir sa liquidité à un bon niveau, d'améliorer ses performances, et de contrôler sa volatilité globale.

La poche financière a une allocation diversifiée et est composée de titres financiers admis aux négociations sur un marché « réglementé ou organisé », tels que des actions de sociétés cotées et/ou des obligations de tous types et de toute maturité, à savoir (sans que cette liste soit exhaustive) :

- 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 également investir dans 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.

La SPPICAV peut investir dans des obligations non OCDE (en titres vifs et en OPCVM/FIA) dans la limite de 10 % de la poche financière.

La poche financière peut être également constituée de parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) européens et / ou de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) non immobiliers.

La SPPICAV pourra investir jusqu'à 30 % de l'actif brut de la SPPICAV en parts ou actions d'OPCVM ou de FIA gérés par la société de gestion ou toute société liée.

Afin de préserver la nature immobilière de la SPPICAV, la poche financière est investie à hauteur de 10 % minimum de l'actif brut de la SPPICAV dans des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier ou secteurs connexes (y compris actions de sociétés foncières cotées).

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE DE LIQUIDITÉS

Afin de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidités. La poche de liquidités représente au minimum 5 % de l'actif net de la SPPICAV, la société de gestion 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 éligible à la poche de liquidités. Il s'agit précisément :

- de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
 - 1) 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 ;
 - 2) leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
 - 3) ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
 - 4) 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 États 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 ;
- 4) 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 1) à 3) 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 :
 - 1) 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 ; et
 - 2) 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 l'actif net de la SPPICAV, 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.

Les risques de change peuvent être couverts. Les investissements immobiliers en devise autres que l'euro pourront faire l'objet d'une couverture de change à terme ou future. La couverture de change n'est pas systématique et pourra être partielle. Elle relève de l'appréciation discrétionnaire de la société de gestion.

Le calcul du ratio du risque global sera effectué sur la base de la méthode de l'engagement.

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° du I 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 net de la SPPICAV.

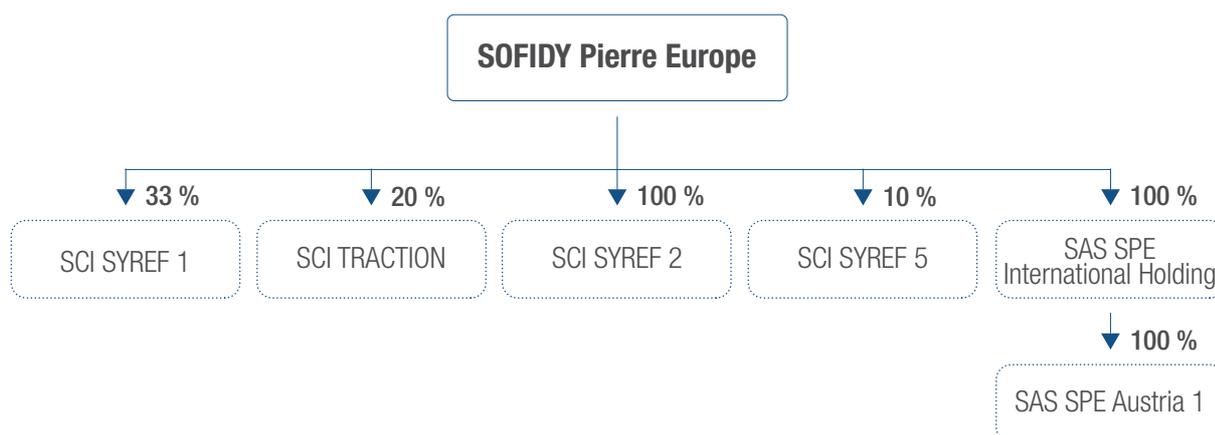
COMPTES COURANTS, DÉLIVRANCES DE GARANTIES ET CAUTIONS

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 net 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.

► 2.1.2 Organigramme



Au 31 décembre 2020, SOFIDY Pierre Europe détient cinq participations :

- 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.

► 2.1.3 Facteurs de risques

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

Risques généraux

RISQUES LIÉS À L'ABSENCE DE GARANTIE

Ce risque peut être ainsi décomposé :

- Risque de perte 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 actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas à tout moment investie sur les marchés ou sur les actifs 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 Actifs Immobiliers, dans les conditions indiquées au 2.1.2.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de la SPPICAV à rembourser sa dette. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement de la SPPICAV et augmenter sensiblement son coût. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte et de baisse de la valeur liquidative.

Risques liés à la stratégie d'investissement

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les investissements réalisés directement ou indirectement en immobilier 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 ou des participations détenus par la SPPICAV ainsi que sur la valeur liquidative.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPICAV :

- 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 ;
- Risque 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 : durant la phase de constitution de portefeuille, la SPPICAV peut momentanément être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers, ce qui est susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative ;
- Risque de liquidité des actifs immobiliers : le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat d'actions de la SPPICAV sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent 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 de la SPPICAV 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

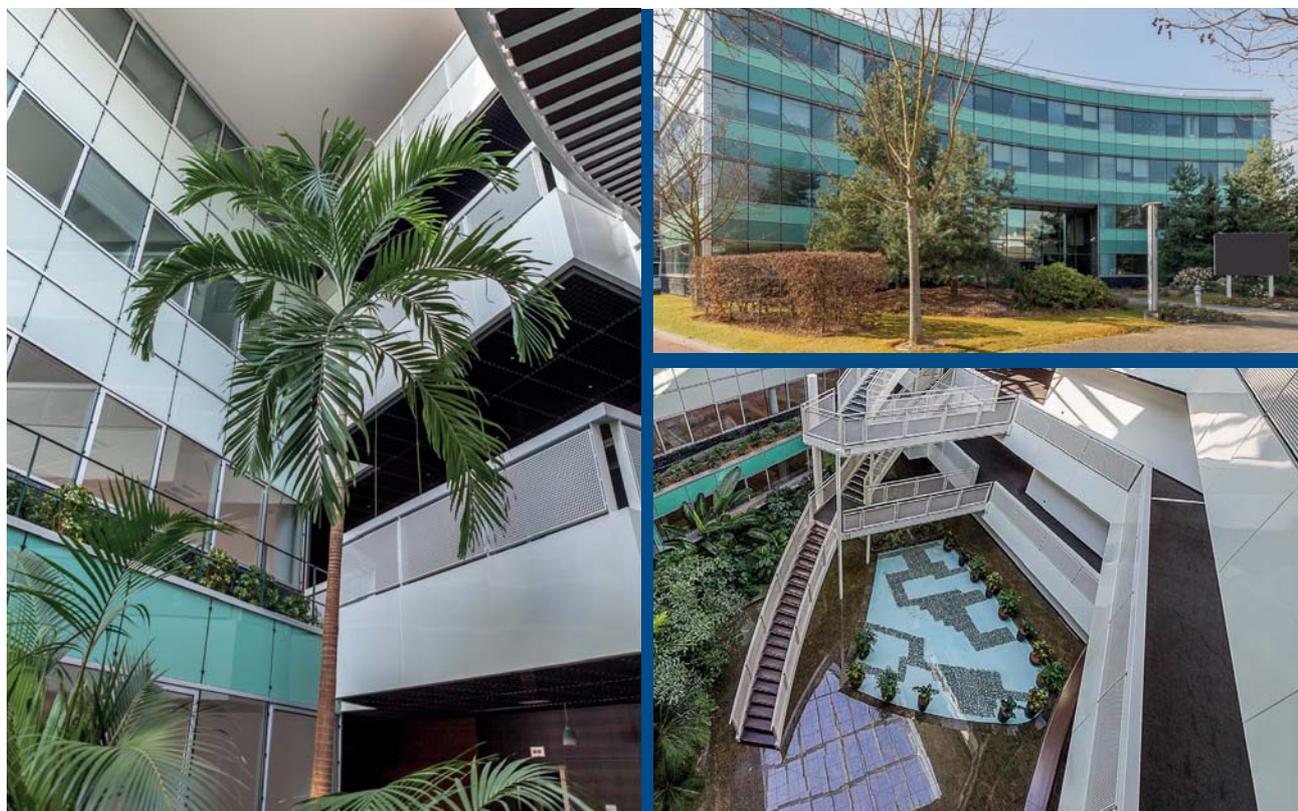
- Risque de taux : le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme, fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. À titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SPPICAV pouvant être investie en instruments obligataires ou titres de créances, en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser, entraînant ainsi une baisse de la Valeur Liquidative. Par ailleurs, la SPPICAV peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse si sa dette bancaire est levée, totalement ou en partie, à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPICAV. Une forte progression du coût de la dette peut générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur liquidative ;

- **Risque de crédit** : la baisse de la qualité de crédit d'un émetteur, ou le défaut de ce dernier, peut entraîner la baisse de la valeur des titres de créance sur lesquels est exposée la SPPICAV et peut entraîner une baisse de la valeur liquidative ;
- **Risque actions** : le risque actions est lié au risque de dépréciation des actions ou Organismes de Placement Collectif sur lesquels le portefeuille est exposé. Si le cours des actions ou des parts d'Organismes de Placement Collectif baisse, la valeur liquidative de la SPPICAV peut baisser ;
- **Risque de change** : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit 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 à terme) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la valeur liquidative. dans ce contexte de crise sanitaire, le risque de défaillance d'un locataire est accentué et un suivi régulier du recouvrement des loyers est réalisé (plus de détail dans la section 1.5 du rapport annuel)



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

2 2.2 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2020

3 ► 2.2.1 Evolution du Capital

COLLECTE D'ÉPARGNE SUR L'EXERCICE 2020

La collecte brute au cours de l'exercice 2020 s'élève à 51 312 407€, et la collecte nette des retraits est de 49 602 901€.

ABSORPTION DE LA CLASSE D' ACTIONS B PAR LA CLASSE D' ACTIONS A

Le prospectus a fait l'objet de modifications au 3^{ème} trimestre 2020 et une OST portant sur l'absorption de la classe d'actions B par la classe d'actions A a été réalisée le 30 septembre 2020.

4 ► 2.2.2 Investissements sur la poche immobilière

En 2020, SOFIDY Pierre Europe a poursuivi le développement de son portefeuille d'actifs immobiliers en investissant plus de **20,4 M€** frais inclus sur l'année. La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 5,9%, ce qui constitue une performance supérieure aux standards actuels du marché au regard de la qualité des biens acquis et du caractère sécurisé des flux locatifs.

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.

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

SOFIDY Pierre Europe a également réalisé deux investissements immobiliers indirects, pour un montant total de **6,0 M€** : 2,0 M€ supplémentaires dans le fonds professionnel TSC Fund - Berlin Residential, investi en immobilier résidentiel à Berlin, portant ainsi la participation à un total de 4 M€, et 4,0 M€ dans la SCPI Novapierre Résidentiel, investie en immobilier résidentiel acquis avec décote à Paris et en Ile-de-France.

Investissement	Pays	Type de détention	Usage	Date d'acquisition en 2020	Surface utile (m ²)	% de détention	Prix d'acquisition droits et frais inclus	Valorisation hors droits hors frais au 31/12/20
Portefeuille de commerces de pied d'immeuble à Boulogne-Billancourt (92)	France	Immobilier direct	Commerces	22 janvier	159	100 %	1 780 750 €	1 980 000 €
Commerce de pied d'immeuble à Paris (10 ^{ème} arrondissement)	France	Immobilier direct	Commerces	4 mars	58	100 %	572 000 €	570 000 €
Immeuble de bureaux à Montpellier (34)	France	Immobilier direct	Bureaux	9 mars	2 598	100 %	5 793 100 €	5 050 000 €
Immeuble de bureaux à Bordeaux (33)	France	Immobilier direct	Bureaux	2 juin	1 036	100 %	3 520 000 €	3 360 000 €
Immeuble de bureaux à Lyon (8 ^{ème} arrondissement)	France	Immobilier direct	Bureaux	22 octobre	3 812	100 %	8 690 502 €	8 400 000 €
Total investissements directs							20 356 352 €	19 360 000 €
NOVAPIERRE Résidentiel	France	SCPI	Résidentiel	29 juin	38 638	1,5 %	4 001 191 €	3 671 059 €
TSC - BERLIN RESIDENTIAL FUND (Fonds résidentiel berlinois)	Allemagne	Fonds	Résidentiel	30 septembre	41 582	6,2 %	2 000 000 €	2 044 764 €
Total investissements indirects							6 001 191 €	5 715 823 €
GRAND TOTAL							26 357 543 €	25 075 823 €

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

PORTEFEUILLE DE COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE À BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

L'acquisition a porté sur l'acquisition d'un portefeuille de trois boutiques en pied d'immeuble situées boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt (92).

du quartier Antigone et à proximité de la Place de la Comédie. L'actif est loué à deux établissements publics.

COMMERCE DE PIED D'IMMEUBLE À PARIS (10^{ÈME} ARRONDISSEMENT)

SOFIDY Pierre Europe a signé l'acquisition d'un commerce de pied d'immeuble situé boulevard de Denain à Paris dans le 10^{ème} arrondissement. L'actif est loué à une activité de restauration rapide.

L'acquisition d'un montant de 5,8 M€ frais inclus a fait l'objet d'un prêt bancaire de 3,5 M€ dont 3 M€ amortissable sur 15 ans et 500 K€ in fine, le tout à un taux fixe de 1,1 %.

IMMEUBLE DE BUREAUX À MONTPELLIER (34)

L'acquisition a porté sur un immeuble de bureaux situé au 185 Allée du Nouveau Monde à Montpellier (34), au cœur

IMMEUBLE DE BUREAUX À BORDEAUX (33)

de votre OPCI s'est porté acquéreur d'un immeuble de bureaux situé au 4 rue René Cassin à Bordeaux (33). Le bien, situé au sud de la zone du Lac, est un immeuble récent (livraison le 23 juillet 2018) à l'architecture résolument moderne et doté d'espaces très lumineux. L'ensemble est loué dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 6 ans fermes, à une société spécialisée dans l'édition de logiciels et la prestation de solutions pour la paie et la gestion des ressources humaines.

IMMEUBLE DE BUREAUX À LYON (69)

La dernière acquisition de l'année a porté sur un immeuble de bureaux situé au 37 rue Saint-Romain à Lyon (8^{ème} arrondissement). Au sein du quartier Montplaisir, le bien développe une surface de 3 812 m² sur 4 niveaux. Il est occupé à 100 %, au rez-de-jardin par le laboratoire pharmaceutique MERCK, dans le cadre d'un bail de 9 ans dont 6 fermes, et sur les 3 étages supérieurs par l'École de Commerce de Dijon (BSB) qui ouvre une antenne à Lyon, dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes.

L'acquisition de près de 8,7 M€ acte en main a été financée à hauteur de 4,5 M€ par un emprunt bancaire amortissable sur 15 ans au taux fixe de 1,3 %.

SOUSCRIPTION EN PARTS DE SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

SOFIDY Pierre Europe a procédé à une souscription de 4,1 M€ (3,0 M € en juin puis 1,1 M€ en septembre) dans la SCPI Novapierre Résidentiel, réalisée à des conditions décotées par rapport à la valeur estimée du patrimoine.

Cette SCPI, gérée par PAREF Gestion, présente une capitalisation de 272 M€ et est à la tête d'un patrimoine résidentiel investi à 78 % à Paris et à 20 % en Ile-de-France au 31 décembre 2020.

AUGMENTATION DE CAPITAL TSC - BERLIN RESIDENTIAL FUND

Après un premier investissement dans ce fonds spécialisé dans le résidentiel berlinois en 2018, SOFIDY Pierre Europe a accru sa participation dans ce fonds à hauteur de 2,0 M€ supplémentaires, élevant ainsi son exposition globale à 4,0 M€.

Ces deux derniers investissements indirects s'inscrivent dans la stratégie de diversification de SOFIDY Pierre Europe, qui accroît ainsi son exposition au secteur résidentiel.

▶ 2.2.3 Arbitrages sur la poche immobilière

Votre OPCI n'a procédé à aucun arbitrage au cours de l'exercice 2020

▶ 2.2.4 Gestion immobilière**Taux d'occupation**

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 98,80 % en 2020 contre 98,98 % en 2019.

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.

Relocations et libérations

Votre OPCI a procédé à la relocation mi-juin d'un local commercial situé boulevard Jean-Jaurès à Boulogne-Billancourt (92) à une activité de restauration rapide pour un loyer annuel de 42 K€ annuel.

Aucune libération n'a eu lieu au cours de l'exercice 2020.

Recouvrement des loyers

Malgré une année marquée par la pandémie de la COVID-19, le taux de recouvrement des loyers et charges facturés au titre de l'exercice 2020 s'élève à 93 % au 31 décembre 2020 (contre 98 % en 2019 à la même date). Ce taux, satisfaisant au regard de la situation pandémique exceptionnelle, confirme la résilience de votre OPCI.

Des mesures de report, d'annulation partielle, de franchise ont pu être octroyées aux locataires selon leur situation financière et leur activité, les conditions du bail et la localisation du bien. Ces mesures représentant 3,69 % des loyers facturés sur l'exercice 2020, ont été accordées de manière exceptionnelle et systématiquement en contrepartie d'un allongement de la durée ferme du bail.

Recouvrement au 31.12.2020	Encaissement	Impayés	Reports	Annulations	Facturés
En % des loyers facturés	93,23 %	3,08 %	2,82 %	0,87 %	100 %

Les 3,08 % d'impayés résiduels font l'objet de négociations en cours.

► 2.2.5 Gestion poche financière

SOFIDY Pierre Europe a poursuivi en 2020 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.

SOFIDY Pierre Europe, dans un timing plutôt opportun, a investi **36,0 M€** sur sa poche financière afin de converger vers ses ratios réglementaires, répartis comme suit :

- 11,2 M€ en titres de foncières cotées ;
- 8,7 M€ en OPCVM immobilier (SOFIDY Sélection 1) ;
- 16,1 M€ en OPCVM diversifiés (actions, obligataires, monétaires).

Au 31 décembre 2020, la valeur de ces investissements s'élève à **39,3 M€**, soit une valorisation de **+9,1 %** par rapport au prix de revient.



Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)

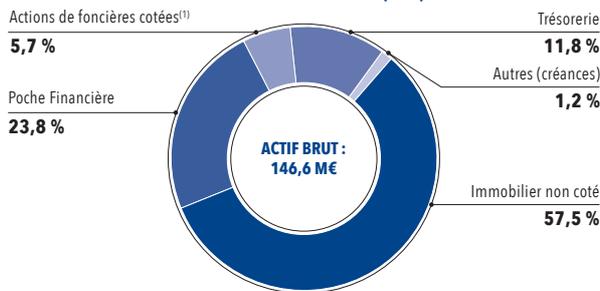
Crédit Photo : Arthur Lloyd

2.3 SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2020

2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2020 ressort comme suit :

Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2020 (M€)



Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe 31/12/2020

Immobilier non coté	84 253 158 €
Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	8 326 514 €
Poche financière	34 920 250 €
Liquidités	17 285 974 €
Autres	1 776 212 €
ACTIF BRUT DE SOFIDY PIERRE EUROPE (EN €)	146 562 108 €

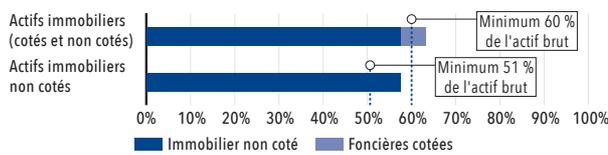
(1) Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

Ratios réglementaires du fonds

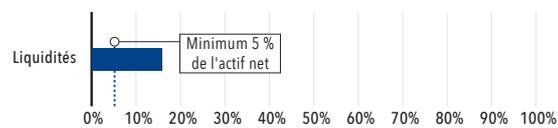
SOFIDY Pierre Europe présente une part d'immobilier (coté et non coté) supérieure au ratio réglementaire (minimum 60 % de l'actif brut).

La part des liquidités représente 11,8 % de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe, supérieure à la cible de 5 %, en prévision d'investissements à venir en 2021.

Ratios immobiliers en % de l'actif brut

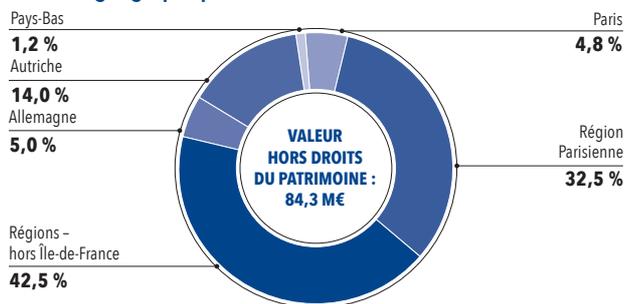


Liquidité en % de l'actif net

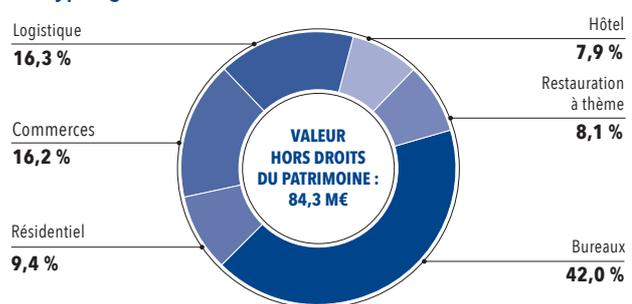


2.3.2 Répartition des actifs immobiliers

Par zone géographique



Par typologie d'actif



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

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 fait 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.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises varient de -0,4 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée au regard des incertitudes économiques actuelles, témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe.

Le tableau ci-après présente les valeurs d'acquisition des actifs du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe, ainsi que les valorisations au 31 décembre 2020 réalisées par JLL Expertises et confirmées par CBRE Valuation.

DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Surface (m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Valorisation hors droit au 31/12/20 ⁽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 €	956 998 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VERT SAINT DENIS	77240	ZAC de Vert Saint Denis	189	29/03/2018	618 043 €	626 999 €	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 €	630 299 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
BEAUCOUZE	49070	PA du Landreau	244	29/03/2018	300 960 €	269 940 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
WASQUEHAL	59290	6 avenue du Grand Cottignies	173	29/03/2018	478 312 €	445 499 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ERAGNY SUR OISE	95610	1 rue des Erables	176	29/03/2018	913 628 €	1 009 798 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
L'ISLE ADAM	95290	ZAC du Pont des Rayons	177	29/03/2018	521 306 €	529 319 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ROSNY SOUS BOIS	93110	32 rue Jules Ferry	175	29/03/2018	886 757 €	980 098 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
SON EN BREUGHEL	5692DA	Woonboulevard Ekkersrijt	146	25/07/2018	960 000 €	986 800 €	8 %	Direct
GUYANCOURT	78280	Immeuble le Mirabeau	1 478	09/11/2018	4 750 000 €	4 820 000 €	20 %	Indirect (TRACTION)
SALZBURG	5020	Fürbergstrasse 18-20	6 997	05/05/2019	11 600 000 €	11 800 000 €	100 %	Indirect (SPE INTERNATIONAL HOLDING)
ARCACHON	33120	49 avenue Lamartine	183	24/05/2019	3 069 998 €	3 070 000 €	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 €	2 950 000 €	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 €	12 153 853 €	10 %	Indirect (SYREF 5)
PARIS	75015	119-121 avenue Émile Zola	52	09/10/2019	500 000 €	580 000 €	100 %	Direct
LE HAILLAN	33185	66 rue Jean Mermoz	7 485	15/11/2019	8 150 000 €	8 390 000 €	100 %	Direct
SAINTE-TRINE	69800	Rue Nicéphore Niepce	2 367	17/12/2019	5 143 000 €	5 370 000 €	100 %	Direct
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	238 boulevard Jean Jaurès	159	22/01/2020	1 580 000 €	1 980 000 €	100 %	Direct
PARIS	75010	5 boulevard de Denain	58	04/03/2020	530 000 €	570 000 €	100 %	Direct
MONTPELLIER	34000	43 rue de Thèbes-185 allée du Nouveau Monde	2 598	09/03/2020	5 300 000 €	5 050 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	33000	4 rue René Cassin	1 036	02/06/2020	3 520 000 €	3 360 000 €	100 %	Direct
LYON	69008	37 ter rue Saint Romain	3 812	23/10/2020	8 083 542 €	8 400 000 €	100 %	Direct
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			32 284		74 470 446 €	76 342 002 €		

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

(1) Valeurs d'expertises selon CBRE Valuation et JLL Expertises au 31/12/2020 pour les actifs détenus en direct et dans des sociétés contrôlées par votre OPCIE.

DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

En Euros	Prix d'acquisition hors droits	Valorisations hors droits au 31/12/2020	Plus values latentes
SCI SYREF 1	1 446 600	1 978 332	531 732
SCI TRACTION	2 907 466	3 370 708	463 242
SCI SYREF 2	1 980 300	1 930 231	-50 069
SCI SYREF 5	4 569 020	4 532 716	-36 304
SPE INTERNATIONAL HOLDING	2 560 000	2 585 973	25 973
TOTAL PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	13 463 386	14 397 960	934 574
TSC-BERLIN RESIDENTIAL FUND	4 000 000	4 240 097	200 097
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL ⁽¹⁾	4 001 191	3 671 059	-330 132
TOTAL PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES	8 001 191	7 911 156	-130 035
TOTAL IMMOBILIER	21 464 577	22 309 116	844 539

(1) plus value latente ne prenant pas en compte la rétrocession sur commission perçue lors de la souscription. Après prise en compte de la rétrocession la moins-value latente s'élève à -131 131 €
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 31/12/2020)

2.3.4 Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2020

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Prix de revient total à l'acquisition	Valorisation au 31/12/2020
Leg Immobilien	Foncière cotée	Résidentiel en Rhénanie du Nord Westphalie, la plus grande région économique d'Allemagne	1 229 061 €	1 562 838 €
Vonovia	Foncière cotée	Immobilier résidentiel en Allemagne, Autriche et Suède	1 145 732 €	1 446 371 €
Warehouses De Pauw	Foncière cotée	Immobilier semi-industriel et logistique durable	630 943 €	805 297 €
Cofinimmo	Foncière cotée	Immobilier de bureaux à Bruxelles et de santé en Europe	801 136 €	852 600 €
Inclusio	Foncière cotée	Résidentiel social en Belgique	706 200 €	749 100 €
Merlin Properties	Foncière cotée	Actifs de typologies variées en Espagne et au Portugal	733 154 €	739 100 €
NSI	Foncière cotée	Bureaux bien situés dans les régions en croissance des Pays-Bas	755 886 €	634 122 €
Alstria	Foncière cotée	Bureaux dans les grands centres économiques allemands	669 551 €	695 600 €
Covivio	Foncière cotée	Immeubles de bureaux, résidentiel et hôtellerie en Europe	533 721 €	602 800 €
Irish Residential Properties	Foncière cotée	Résidentiel dans Dublin et autres villes irlandaises	495 705 €	593 851 €
Gecina	Foncière cotée	Bureaux en France principalement	658 104 €	593 610 €
Befimmo	Foncière cotée	Immeubles de bureaux, centres de réunions et lieux de coworking.	664 829 €	587 044 €
Klepierre	Foncière cotée	Centres commerciaux en Europe, dans des positionnements prime	692 186 €	560 895 €
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.	613 309 €	516 640 €
Shurgard	Foncière cotée	Stockage et garde-meubles pour particuliers	419 278 €	467 109 €
Aroundtown	Foncière cotée	Actifs commerciaux et résidentiels dans des emplacements centraux de villes européennes principalement en Allemagne et aux Pays-Bas.	341 404 €	385 560 €
Hamborner	Foncière cotée	Commerce alimentaire et bureaux en Allemagne. Spécialisé sur les baux de longue durée	326 931 €	333 259 €
Lar Espana	Foncière cotée	Centres commerciaux en Espagne	215 347 €	186 800 €
Equinix	Foncière cotée	Gestionnaire de Datacenters dans 15 pays dans le monde (États-Unis, Europe, Asie et Amérique du Sud)	173 787 €	174 602 €
Segro	Foncière cotée	Immobilier industriel et logistique en Europe	148 022 €	158 104 €
Inmobiliaria Colonial	Foncière cotée	Immeubles de bureaux dans Paris, Barcelone et Madrid	127 440 €	131 225 €
VGP	Foncière cotée	Logistiques et immobilier industriel en Europe	100 000 €	122 600 €
Eurocommercial Properties	Foncière cotée	Centres commerciaux en Belgique, France, Italie et Suède	187 705 €	115 350 €
Citycon OYJ	Foncière cotée	Centres commerciaux en Finlande, Norvège, Suède, Lituanie, Estonie et Danemark	112 281 €	95 160 €
Deutsche Euroshop	Foncière cotée	Centres commerciaux de haute qualité dans le centre des grandes villes allemandes principalement	72 358 €	73 800 €
Retail Estates	Foncière cotée	Magasin de périphérie et centres commerciaux au Pays-Bas et en Belgique	124 067 €	88 650 €
Mercialys	Foncière cotée	Galerie de centres commerciaux et commerces de centre-villes en France	73 866 €	72 200 €
Altearea	Foncière cotée	Développement immobilier couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...) principalement en France	64 310 €	59 368 €
Hornbach	Foncière cotée	Magasins de bricolage allemande de la grande distribution spécialisée dans les produits de construction	29 234 €	27 545 €
Total foncières cotées			12 845 545 €	13 431 199 €
SOFIDY Sélection 1 ⁽¹⁾	OPCVM immobilier	Foncières de tous secteurs et de toutes localisations en Europe	9 948 591 €	10 866 413 €
total opcv immobilier			9 948 591 €	10 866 413 €
total titres financiers à sous-jacent immobilier			22 794 136 €	24 297 612 €
S.YTIC ⁽²⁾	OPCVM actions	Fonds investi dans des actions de sociétés européennes actives dans les secteurs liés au développement des métropoles.	302 841 €	311 802 €
Tikehau INcome Cross Assets ⁽³⁾	OPCVM diversifié	Fonds flexible exposé au monétaire à 25 %, au crédit à 50 % et aux actions à 25 %	9 671 000 €	9 957 707 €

Tikehau Crédit + ⁽⁴⁾	OPCVM obligataire	Fonds obligataire investi principalement dans des obligations High Yield émises par des entreprises publiques et privées dans la zone euro	6 726 781 €	6 762 021 €
Tikehau Equity Selection ⁽⁵⁾	OPCVM actions	Fonds actions « long-only » qui investit sur un portefeuille global d'actions "Quality" et "Special situations" tous secteurs et toutes localisations	400 000 €	414 432 €
Tikehau Global Crédit ⁽⁶⁾	OPCVM obligataire	Fonds obligataire investi principalement dans des obligations corporates à haut rendement de catégorie « high yield » émises par des entreprises privées et publiques, majoritairement en Europe mais aussi en Amérique du Nord et en Asie.	750 000 €	753 253 €
Tikehau Short Duration ⁽⁷⁾	OPCVM obligataire	Fonds obligataire investi principalement dans des titres de créance Investment Grade émis par des entités des secteurs privés et publics, principalement au sein de la zone euro.	750 000 €	749 938 €
TOTAL OPCVM DE DIVERSIFICATION			18 600 621 €	18 949 153 €
TOTAL POCHÉ FINANCIÈRE			41 394 748 €	43 246 764 €

(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 et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1er décembre 2020.

(2) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM S.YTIC, la société SOFIDY percevra une commission de gestion d'au maximum 1,14 % 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 du FCP par rapport à l'indice de référence STOXX Europe 600 calculé dividendes nets réinvestis et dans le respect du principe de « high water mark ».

(3) 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.

(4) 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.

(5) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU EQUITY SELECTION, 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.

(6) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU GLOBAL CREDIT, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,30 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 10 % TTC de la performance supérieure à celle de l'indice BoFA Merrill Lynch Euro High Yield Constrained (code BloombergHECO Index) avec High Water Mark.

(7) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU SHORT DURATION, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,00 % 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 % de la performance par rapport à l'indice de référence Euribor 3M + 100 bp.

Au 31 décembre 2020, la valeur de ces investissements s'élèvent à **43,2 M€**, soit une valorisation de **+4,47 %** par rapport au prix de revient

2.4 DÉMARCHE ESG

2.4.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il consomme plus de 40 %⁽¹⁾ de l'énergie en Europe et contribue à hauteur de 30 % aux émissions de gaz à effet de serre (GES).

En France, il représente 44 %⁽²⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports (31,7 %), et 25 % des GES. En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Elle considère en

outre qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires :

	GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE 	CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ 	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 	SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES 
Engagements au niveau des fonds	Définition d'une politique d'investissement responsable (politique d'exclusion, détermination d'une notation ESG des nouveaux investissements et à terme de l'ensemble du patrimoine...)	Analyse et prise en compte des risques et opportunités liés au changement climatique et à l'impact sur la biodiversité	Participation au financement de l'économie réelle au travers des investissements et des actions de gestion immobilière, contribution à la création d'emplois et soutien de la consommation de proximité	Attention particulière portée à la transparence et à la communication régulière sur la performance extra-financière implication des locataires dans la démarche ESG
Engagements au niveau de la Société de Gestion	Mise en place d'une gouvernance de la démarche ESG Plan d'actions pour faire progresser la parité dans les équipes de management	Déploiement de plans d'actions visant à réduire les impacts directs sur le changement climatique	Diversité et développement des talents comme levier de croissance Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs	Mesure d'insertion des talents locaux Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages Renforcement de la politique d'achats responsables

(1) Commission européenne (<http://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/69/efficacite-energetique>)

(2) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exi-gences-reglementaires-construction-des-batiments

2.4.2 Gouvernance de la démarche

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée :

- **Le comité ESG du Groupe Tikehau** est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe.
- **Un comité ESG de SOFIDY** a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions du groupe ;

- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;
- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des **groupes de travail** qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation des fonds, les mesures citoyennes au sein de la Société de Gestion.

(1) Commission européenne (<http://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/69/efficacite-energetique>)

(2) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exi-gences-reglementaires-construction-des-batiments

▶ 2.4.3 Mise en oeuvre pour SOFIDY PIERRE EUROPE

Politique d'investissement responsable

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;
- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers permettant de déterminer un score ESG du fonds ;
- un objectif d'amélioration du score ESG du fonds dans le temps.

Politique d'exclusion

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possible. En décembre 2020, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

- Les armes controversées ;
- La prostitution et la pornographie ;
- Le charbon thermique⁽¹⁾ ;
- Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif⁽²⁾.

Par ailleurs, le groupe Tikehau a défini une liste de surveillance visant à identifier les secteurs, géographies (pays non coopératifs ou sanctionnés...) et comportements (allégation de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent...) qui nécessite une attention particulière voire une consultation obligatoire du comité ESG dans certains cas.

Les investissements dans des actifs ou des émetteurs pouvant présenter des risques spécifiques en matière d'ESG sont par ailleurs soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

Notation ESG des actifs immobiliers

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition et de suivre l'amélioration de la notation tout au long de la période de détention de l'actif. Cette grille est adaptée en fonction du type d'actif considéré (bureaux, commerces, hôtellerie, camping, logistique, logement, etc.).

L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment. Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition sur la base de 23 critères regroupés en trois thématiques :

- Gouvernance - analyse des locataires et risque de controverse lié à leurs activités ;
- Environnement - analyse du type de construction, de la réversibilité des immeubles, de l'état des risques naturels, technologiques et de pollution, du niveau de performance énergétique et de la proximité des transports en commun ;
- Social - respect des normes d'hygiène et de pollution, accessibilité PMR (personne à mobilité réduite) pour les bâtiments recevant du public.

Cette grille de notation ESG est également en cours de déploiement sur l'ensemble du patrimoine détenu afin de déterminer un score ESG du fonds. L'objectif étant, à terme, de faire progresser ce score par des actions concrètes sur les actifs les moins vertueux (démarche « Best in progress »).

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion identifient et mettent en oeuvre les axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

Afin de remplir pleinement cet objectif, SOFIDY a mis en place un partenariat avec deux acteurs :

- la société Deepki qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer la performance énergétique ;
- la société Green Soluce, un cabinet de conseil indépendant spécialisé dans l'immobilier et la ville durable.

(1) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au charbon thermique.
(2) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au tabac et à la marijuana.

► 2.4.4 Impliquer les parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG et notamment ses salariés et les locataires de ses actifs sous gestion.

Collaborateurs de SOFIDY

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place un vaste plan de formation de l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

Engagement des locataires

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, SOFIDY intègre désormais dans ses nouveaux baux sur les surfaces de bureaux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin

d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble et un engagement des parties à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes

Engagement des prestataires

Les prestataires de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.



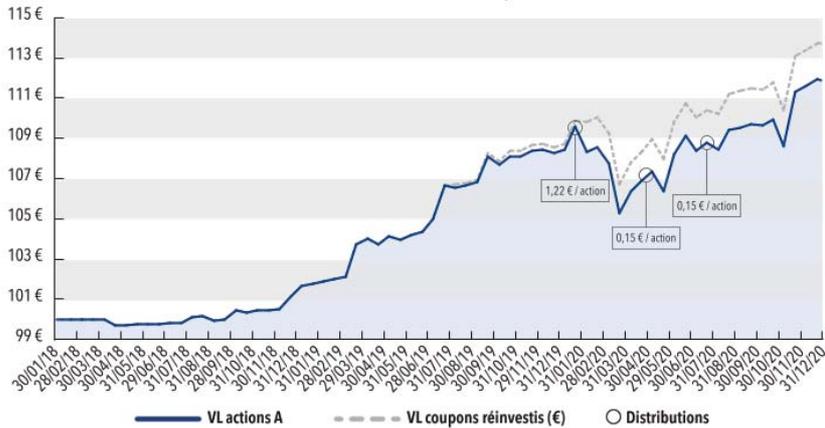
Portefeuille de 6 boutiques - Arcachon (33)

2.5 HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES

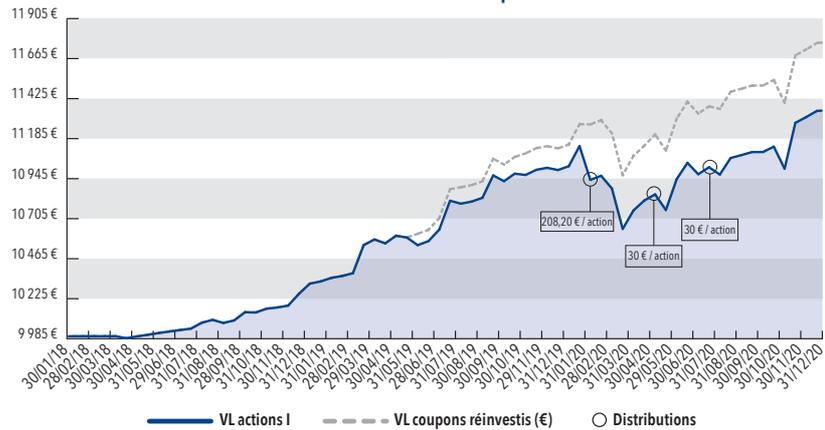
Les graphes ci-dessous présentent l'évolution des valeurs liquidatives des actions A et des actions I de SOFIDY Pierre Europe depuis sa création le 30 janvier 2018.

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 depuis la création



Évolution des VL des actions I depuis la création



Actions A

	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'actions A en circulation	224 235,94338	690 315,2701
Nombre d'actions B en circulation	36 363,01135	0
Nombre total d'actions A et B en circulation	260 598,95	690 315,2701
Valeur liquidative (en €)	108,42 €	111,89
Actif net (en €)	28 478 455 €	77 243 361,57
Dividende par action	1,52 €	1,40 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	+6,9 %	4,6 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+8,7 %	11,9 %

(1) Montant distribué par acompte et proposé à l'Assemblée Générale du 18 mai 2021

Actions I

	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'actions I en circulation	3 722,95216	3 994,56618
Valeur liquidative actions I (en €)	11 019,44 € ⁽¹⁾	11 352,83
Actif net (en €)	28 478 455 €	45 349 649,80
Dividende par action	268,20 €	260 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	+8,1 %	5,5 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+11,50 %	17,6 %

(1) Montant distribué par acompte et proposé à l'Assemblée Générale du 18 mai 2021

2.6 SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC

► 2.6.1 Liquidité de l'OPCI

INSTRUMENTS FINANCIERS À CARACTÈRE LIQUIDE :

Au 31 décembre 2020, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	10 000 944 €
Certificats de dépôt :	-
Disponibilités en banque :	7 285 029 €
LIQUIDITÉS TOTALES :	17 285 974 €

Ces liquidités représentent 11,8 % du total de l'actif brut de la SPPICAV au 31 décembre 2020.

► 2.6.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 13,5 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 25,7 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 33,7 % au 31 décembre 2020 contre 32,8 % au 31 décembre 2019 ;
- un coût moyen de la dette de 1,14 % sur l'exercice 2020 et un coût instantané de 1,21 % au 31 décembre 2020 ;

- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;
- une durée de vie moyenne de 7 ans et 7 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 11 ans et 5 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 1,13 et 1,13.

2.7 PERSPECTIVES POUR 2021

Votre OPCI respecte ses ratios réglementaires à fin 2020 après une année riche en investissements (36,0 M€ sur la poche financière et 26,4 M€ sur la poche immobilière). Pour l'année 2021, votre Société de Gestion entend poursuivre la stratégie de diversification et de mutualisation de l'OPCI au travers :

- d'investissements sur la poche immobilière, toujours de façon sélective et diversifiée en terme de typologie d'actifs et de géographie et avec recours à l'emprunt en profitant de niveaux de taux d'intérêt qui restent historiquement très faibles ;
- sur la poche financière en investissant, toujours dans un timing opportun, dans des supports à connotation immobilière (actions SIIC, OPCVM immobiliers etc.) et des OPCVM de diversification (fonds monétaires, obligataires ou actions sur des secteurs d'activités et périmètre géographique varié).

Situation liée à la pandémie de la 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 2021 avec une position financière solide, reposant sur une trésorerie disponible de plus de 17 M€ et un taux d'endettement de moins de 35 %. SOFIDY Pierre Europe est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle.

2.8 TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES

En Euros	2018	2019	2020
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE			
Actif Net	16 528 752 €	69 827 837 €	122 593 011 €
<i>dont Actif Net actions A</i>	10 287 407 €	24 504 584 €	77 243 361 €
<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 €	45 349 650 €
Nombre d'actions en circulation	117 132,92	264 321,91	694 309,83628
<i>dont nombre d'actions A</i>	101 182,95	224 235,94	690 315,27010
<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	3 994,56618
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE			
Chiffre d'affaires hors taxe	264 628 €	1 161 670 €	3 580 170 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	29 785 €	628 944 €	2 474 613 €
Résultat sur cessions d'actifs	-	401 717 €	292 606 €
Résultat avant comptes de régularisation	29 785 €	1 030 661 €	2 767 220 €
Comptes de régularisation	2 000 €	515 595 €	297 877 €
Résultat de l'exercice	31 785 €	1 546 255 €	3 065 096 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION			
Résultat par action A ⁽¹⁾	-0,21 €	1,73 €	2,45 €
Résultat par action B ⁽¹⁾	-0,21 €	1,73 €	-
Résultat par action I ⁽²⁾	124,82 €	294,23 €	343,09 €
Dividende versé par action A ⁽²⁾	-	1,52 €	0,30 €
Dividende versé par action B	-	1,52 €	-
Dividende versé par action I ⁽²⁾	70,23 €	268,20 €	260 €

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

(2) Pour 2020, ce dividende versé par acomptes est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 18 mai 2021

Le chiffre d'affaires et le résultat par part ont progressé significativement en 2020 par rapport à 2019. Cette progression est principalement due à des investissements immobiliers réalisés fin 2019 (65 % des investissements réalisés entre septembre et décembre 2019) ayant eu un effet plein sur l'année 2020 mais aussi grâce au programme d'investissements réalisé sur l'année 2020.

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). À 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 22,6 équivalents temps plein en 2020.

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 14 903 333 € pour l'exercice 2020 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 174,79 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,18 % et de rémunérations variables à hauteur de 32,82 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 225 301 €.

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

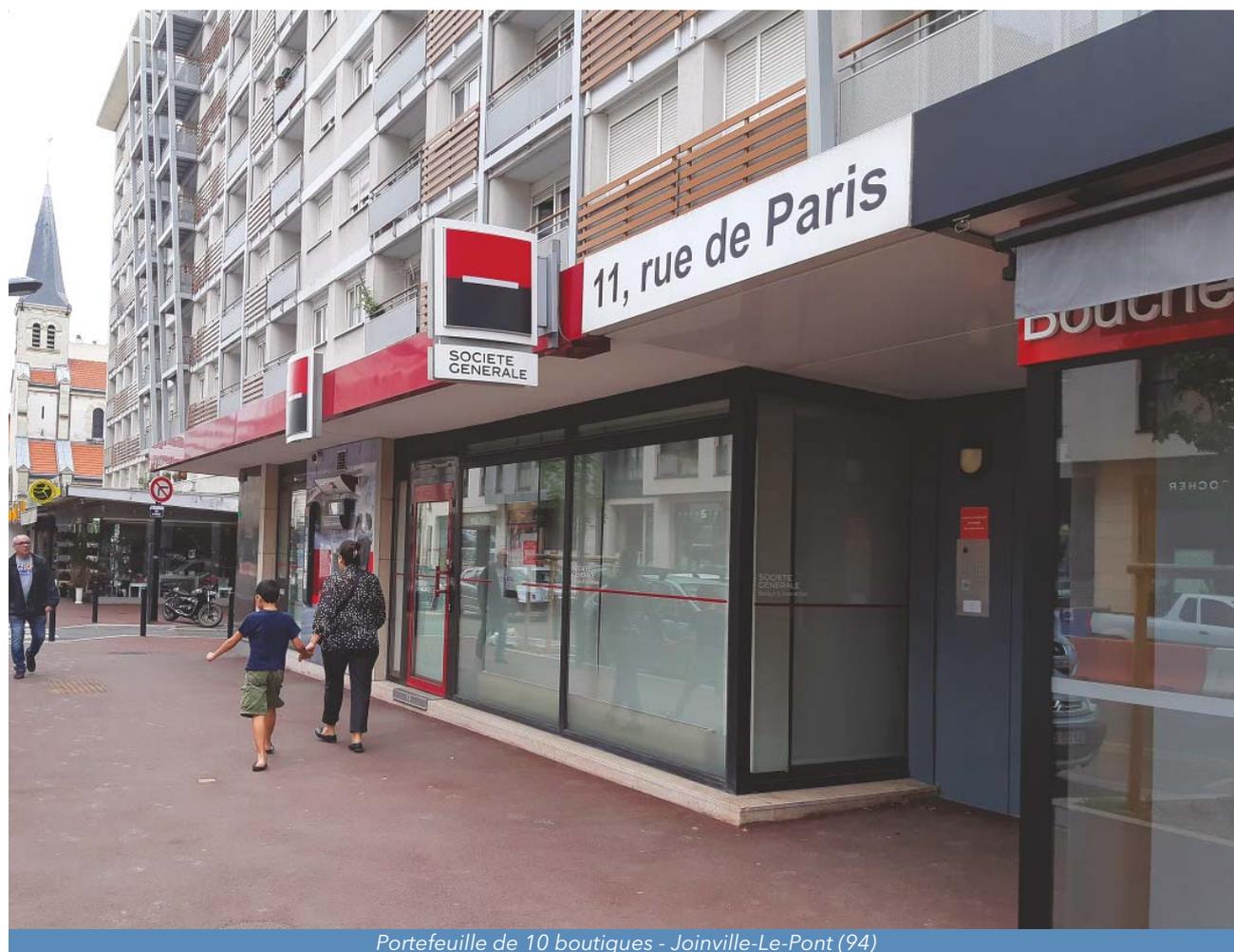
SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion proche du groupe). À ce titre, les participations prises dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1,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

Tikehau Income Cross Assets, l'OPCVM Tikehau Credit Plus et l'OPCVM Tikehau Global Value, et l'OPCVM Tikehau Short Duration 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 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le prospectus a fait l'objet de modifications au 3^{ème} trimestre 2020 (outre celle portant sur l'absorption de la classe d'action B par la classe d'action A et mentionnée dans la section 2.2.1). Les modifications de prospectus ont porté sur les points suivants :

- Suppression des distributions trimestrielles d'acompte sur dividendes au profit d'une unique distribution annuelle réglementaire, dans les 5 mois de la clôture de l'exercice, d'un montant équivalent ;
- Augmentation du plafond d'investissement dans les OPCVM gérés par le groupe TIKEHAU, en ce compris SOFIDY, pour le passer de 20 à 30 % ;
- Précision sur les modalités de calcul des ratios d'investissement définis par le Prospectus et en particulier des dénominateurs à utiliser en application de la réglementation (actif net, actif brut, actif brut « transparisé » tel que défini par l'article R214-89 du Code Monétaire Financier, ...).



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

2.13 EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

Le mandat de Monsieur Pascal MORIN est arrivé à échéance, le Directeur Général Unique vous invite à renouveler son mandat en qualité de Membres du Conseil de surveillance pour une durée de six années.

Présentation et mandats du candidat Pascal Morin (54 ans - domicilié à Paris) :

De formation ingénieur, M. Pascal Morin est diplômé d'HEC. Après un parcours d'ingénieur dans l'industrie de 1991 à 1996 (Thomson, Aérospatiale missiles, DGA) il devient Manager puis Directeur-Associé au sein du Groupe ALTRAN. Depuis avril 2003 il est Conseiller en Gestion de patrimoine. Indépendant au sein de CAPEXIS, dont il est le Président.

Le mandat de Monsieur Philip LOEB est arrivé à échéance, le Directeur Général Unique vous invite à renouveler son mandat en qualité de Membres du Conseil de surveillance pour une durée de six années.

Présentation de M. Philip LOEB (72 ans - domicilié Dans les Hauts de Seine) :

Ancien dirigeant de société de services numériques. Monsieur LOEB est actuellement associé dans une société de conseil et d'accompagnement de dirigeants.



Immeuble mixte hôtel (Meininger), bureaux commerces - Salzburg (Autriche)



3

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

3.1	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 – ACTIF	40	3.3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020	42
3.2	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 – PASSIF	41	3.4	ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	43

3.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 – ACTIF

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER ⁽¹⁾	52 396 008	100 056 548
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	17 827 904	37 636 800
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	11 408 499	15 483 046
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 alinéa)	3 169 411	2 585 973
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 alinéa)	1 876 190	13 431 199
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 alinéa)	2 187 701	4 990 035
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	15 926 303	15 928 551
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	13 324 605	39 066 571
Dépôts	10 001 342	10 000 944
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	29 065 627
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVISES		
CRÉANCES LOCATAIRES	14 732	15 006
AUTRES CRÉANCES	1 817 923	2 045 832
DÉPÔTS À VUE	10 852 162	7 285 029
TOTAL DE L'ACTIF	78 405 430	138 468 043

(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 2020 – PASSIF

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	69 827 838	122 593 011
Capital	68 435 010	119 654 056
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	148 129	320 628
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 546 255	3 065 096
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	-301 557	-446 769
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
DETTES	8 577 593	15 875 031
Dettes envers les établissements de crédit	5 979 185	13 479 399
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus	48 111	331 892
Autres dettes d'exploitation	2 550 296	2 063 740
TOTAL DU PASSIF	78 405 430	138 468 043

(1) Y compris comptes de régularisation

3.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers	188 287	1 584 104
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	614 905	1 538 103
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	358 478	481 959
TOTAL I	1 161 670	3 604 166
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières	9 110	53 439
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		23 996
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	12 987	84 410
TOTAL II	22 096	161 845
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)	1 139 573	3 442 321
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 342	10 123
Autres produits financiers		199 001
TOTAL III	1 342	209 124
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	13 389	28 499
Autres charges financières		
TOTAL IV	13 389	28 499
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	-12 047	180 625
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	498 583	1 148 333
Autres charges (VII)		
RÉSULTAT NET AU SENS DE L'ARTICLE L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	628 944	2 474 613
PRODUITS SUR CESSIONS D'ACTIFS		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	298 109	176
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	103 608	381 780
TOTAL VIII	401 717	381 956
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		89 350
TOTAL IX		89 350
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS (VIII - IX)	401 717	292 606
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	1 030 661	2 767 220
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	515 595	297 877
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 546 255	3 065 096

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	1 694 586	690 315,2701	2,45
Actions B	0	0	
Actions I	1 370 510	3 994,56618	343,09
TOTAL	3 065 096		

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.

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.

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.

Actifs Immobiliers détenus en direct :

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.

Dépôts et instruments financiers non immobiliers :

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

Dans le contexte lié à la pandémie de la Covid-19, l'OPCI a renforcé sa méthodologie de provisionnement des créances douteuses. Ainsi, au 31 décembre 2020, en complément de sa méthodologie habituelle consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour loyers échus ou mensuels) :

- Toutes les créances HT et nettes de garanties présentant une antériorité supérieure à 90 jours ont été intégralement provisionnées;
- Pour les locataires restant redevables de leur loyer de novembre à la date de clôture et éligibles à un abandon de créance donnant lieu à crédit d'impôt, une dotation complémentaire a été enregistrée à hauteur du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de moins de 250 salariés et à hauteur de deux tiers du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de 250 à 5 000 salariés.

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	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	69 827 838	16 528 725
Souscriptions (hors commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	53 414 177	51 990 185
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) ⁽¹⁾	-1 709 506	-413 675
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	0	0
Différences de change	0	0
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :	-1 810 993	806 646
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-1 243 214	567 779
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-567 779	-238 867
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 680 603	186 851
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	1 912 077	231 474
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-231 474	44 623
Distributions réalisées au titre de l'exercice précédent	-1 177 398	-100 080
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	2 767 220	1 030 661
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
sur résultat net	-398 928	-201 633
sur cessions d'actifs	0	0
Autres éléments		0
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE⁽¹⁾	122 593 011	69 827 838

(1) Souscriptions et rachats sur la période du 31 décembre 2019 au 15 décembre 2020. Les souscriptions et rachats du 31 décembre 2020 sont pris en compte sur la VL du 15 janvier 2021. Ce montant inclut les commissions de souscriptions utilisées dans le cadre d'acquisitions réalisées en 2020

3.4.3 Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Dont frais
Terrains nus							
Terrains et constructions	17 827 000		19 013 542		796 258	37 636 800	1 342 810
Constructions sur sol d'autrui					-		
Autres droits réels					-		
Immeubles en cours de construction					-		
Autres					-		
TOTAL	17 827 000		19 013 542		796 258	37 636 800	1 342 810
TOTAL FRAIS INCLUS					- 546 552		

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

Secteur d'activité	31/12/2019	31/12/2020
Bureaux dont :		
<i>Province</i>	5 143 000	16 810 000
Commerces dont :		
<i>Paris</i>	560 000	1 150 000
<i>Ile-de-France</i>	2 970 000	4 930 000
<i>Étranger</i>	1 004 000	986 800
Activité dont :		
<i>Province</i>	8 150 000	13 760 000
TOTAL	17 827 000	37 636 800

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	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Dont frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	11 408 499		3 671 059	403 488	15 483 046	330 132
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	3 169 411		-	- 583 438	2 585 973	
TOTAL	14 577 910		3 671 059	-179 950	18 069 019	330 132
TOTAL FRAIS INCLUS				- 510 082		

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 :	3 477,93
- Avances en comptes courant :	15 925 073

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	3 477,93	3 477,93	EUR	0,00 %
CAT TAUX 0.10 %	E0006902	10 000 000,00	10 000 944,44	EUR	8,16 %
CCA SYREF 5	A0001081	2 973 535,00	2 982 501,86	EUR	2,43 %
CCA HOLDING SPE	A0001014	10 240 000,00	10 343 241,64	EUR	8,44 %
CCA SYREF 1	A0000910	2 592 056,46	2 599 329,13	EUR	2,12 %
Tikehau Short Duration	LU1585265066	6 188,63	749 937,94	EUR	0,61 %
TSC Fund Berlin Residentiel	LU0880691968	3 342,66	4 240 097,36	EUR	3,46 %
SOFIDY Sélection 1	FR0013349289	972,58	10 866 412,65	EUR	8,86 %
S.YTIC	FR0013267390	245,27	311 801,76	EUR	0,25 %
Tikehau Global Credit	FR0012537348	6 592,44	753 252,54	EUR	0,61 %
Tikehau Equity Selection	FR0012127389	513,18	414 432,29	EUR	0,34 %
Tikehau Income Cross Assets	FR0011765692	16 342,60	9 957 706,80	EUR	8,12 %
Tikehau Crédit +	FR0011408426	51 824,20	6 762 021,22	EUR	5,52 %

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN EUROS)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020
Créances locataires	
Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)	38 870
Dépréciations des créances locataires	-23 864
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	1 797 145
Syndics	
Autres débiteurs	44 164
Charges constatées d'avance	
Charges récupérables à refacturer	204 523
TOTAL	2 060 838

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- de créances locataires faisant l'objet d'une dépréciation pour un montant de 39 K€ ;
- de créances fiscales pour 1 797 K€, correspondant principalement à la TVA déductible pour 1 708 K€ ;
- de débiteurs divers essentiellement composés de charges à refacturer aux locataires notamment de la taxe foncière pour 131 K€ et des charges de copropriété pour 116 K€.

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	445 799,60534	51 312 407	1 789 854
Rachats réalisés	15 811,67595	1 709 506	0
MONTANTS NETS	429 987,92939	49 602 901	1 789 854

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2020
Capital	68 435 010	119 654 056
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	20	299 778
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	148 109	20 850
Résultat de l'exercice	1 030 661	2 767 220
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	515 595	297 877
Acomptes versés au cours de l'exercice	-201 633	-398 928
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-99 924	-47 840
Provisions		0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	69 827 838	122 593 011

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	445 527,99132	48 346 948	1 695 178
Rachats réalisés	15 811,67595	1 709 506	0
MONTANTS NETS	429 716,31537	46 637 442	1 695 178

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	271,61402	2 965 459	94 676
Rachats réalisés	0,00000	0	0
MONTANTS NETS	271,61402	2 965 459	94 676

La totalité des frais et commissions acquis à l'OPCI sur 2020 représente 1 789 854 €.

ABSORPTION DE LA CLASSE D'ACTIONS B PAR LA CLASSE D'ACTIONS A

Le prospectus a fait l'objet de modifications au 3^{ème} trimestre 2020 et une OST portant sur l'absorption de la classe d'actions B par la classe d'actions A a été réalisée le 30 septembre 2020.

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

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
ACTIONS A			
Actif Net	10 287 407	24 504 584	77 243 362
Nombre d'actions	101 182,95	224 235,94	690 315,27
Valeur liquidative	101,67	109,28 ⁽¹⁾	111,89

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
ACTIONS B			
Actif Net	1 575 668	3 973 872	N/A
Nombre d'actions	15 497,66	36 363,01	N/A
Valeur liquidative	101,67	109,28 ⁽¹⁾	N/A

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
ACTIONS I			
Actif Net	4 665 677	41 349 382	45 349 650
Nombre d'actions	452,31	3 722,95	3 994,57
Valeur liquidative	10 315,22	11 106,61 ⁽¹⁾	11 352,83

DETTES

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2019	31/12/2020
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts (y compris coupons courus pour 20 141 €)	5 979 185	13 479 399
Concours bancaires courants		
TOTAL	5 979 185	13 479 399
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Dépôts de garanties reçus	48 111	331 892
Prêts actionnaires		
TOTAL	48 111	331 892
AUTRES DETTES		
Locataires créditeurs	163 531	456 840
Fournisseurs et comptes rattachés	179 176	330 136
État et autres collectivités	15 690	214 707
Commission de souscription non acquise	3 197	
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	964 847	639 275
Charges refacturées		
Autres créditeurs	1 223 855	422 782
Produits constatés d'avance		
TOTAL	2 550 296	2 063 740
TOTAL DES DETTES	8 577 593	15 543 139

(1) Valeurs liquidatives techniques au 31/12/2019 prenant en compte les valeurs d'expertises 2019. Pour rappel les valeurs liquidatives des actions A,B et I publiées à cette date ne tenaient 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.

Au 31 décembre 2020, les dettes comprennent principalement :

- 13 479 399 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus ;
- 456 840 € de locataires créditeurs correspondant à des loyers perçus d'avance ;
- 330 136 € correspondant principalement à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2020 pour 276 438 €, aux honoraires de commissaires aux comptes pour 6 636 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 33 143 €, aux honoraires de dépositaire et valorisateur pour 13 919 € ;
- 422 782 € correspondant aux souscriptions reçues au 31 décembre 2020 qui donneront lieu à la création des parts subséquentes au 1^{er} janvier 2021 et à des loyers perçus en avance par des locataires.

Ventilation par maturité résiduelle (en Euros)	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total 31/12/2020
Emprunts à taux fixe				13 479 399
Emprunts amortissables	857 850	4 342 451	7 779 098	
Emprunts « in fine »			500 000	
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	857 850	4 342 451	8 279 098	13 479 399

Ventilation des emprunts par nature d'actifs (en Euros)	31/12/2019	31/12/2020
Emprunts immobiliers	5 979 185	13 479 399
Autres emprunts	-	-

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

Produits immobiliers	31/12/2019	31/12/2020
Loyers	188 287	1 584 104
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	188 287	1 584 104

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2020
Dividendes SAS / SCI	520 979	1 211 876
Dividendes Actions	28 160	326 227
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI	65 766	
TOTAL	614 905	1 538 103

Charges immobilières	31/12/2019	31/12/2020
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	651	1 362
Redevance de Crédit bail		
Autres charges :	8 459	22 201
- dont pertes sur créances irrécouvrables		
- dont taxes diverses	3 593	3 913
- dont honoraires ADB		
- dont honoraires d'avocat		
- dont honoraires divers		
- dont primes d'assurance		10 011
- dont impôts fonciers non récupérés		1 050
- dont honoraires d'expert immobilier		
- dont frais d'huissiers		
- dont honoraires de commercialisation		
- dont charges locatives sur locaux vacants		330
- dont autres charges immobilières		
- dont frais de notaire		
- dont charges locatives non récupérées	4 866	6 897
- dont charges sur sinistres		
- dont indemnités d'éviction assujetties à TVA		
- dont autres		
Dotation de provision immobilière		29 876
TOTAL	9 110	53 439

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2020
Intérêts des avances en comptes courant	352 575	481 959
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	352 575	481 959

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2020
Intérêts sur emprunts immobiliers	8 112	84 410
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		23 996
TOTAL	8 112	108 406

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (EN EUROS)

Produits sur opérations financières	31/12/2019	31/12/2020
Produits sur dépôts	1 342	10 123
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		199 001
TOTAL	1 342	209 124

Charges sur opérations financières	31/12/2019	31/12/2020
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	13 389	28 499
Autres charges financières	2 305	5 811
TOTAL	15 694	34 310

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	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 31/12/2019	Montant au 31/12/2020
Commission société de gestion	406 285	945 711
Commission administrative	14 837	19 182
Commission dépositaire	30 924	49 175
Honoraires commissaire aux comptes	11 098	15 303
Honoraires experts immobiliers	23 338	69 264
Redevance AMF	140	594
Frais publicité et annonce	6 993	2 741
Taxe professionnelle		
Autres frais	2 606	22 797
ASPIM		
Frais d'acte et d'avocat	56	6 754
Commission distributeur		
Frais de tenue des assemblées		
Frais divers		
Droits d'enregistrement et timbres		
Expert comptable		
Honoraire Administrateur de biens		
TOTAL	496 277	1 142 521

b) Les frais de gestion et de fonctionnement variables

Non concerné.

RÉSULTAT SUR CESSIION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession au 31/12/2020	Résultat de cession au 31/12/2019
- 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 2ème alinéa)				298 109
- Parts et actions des sociétés (article L.214-363ème alinéa)	-	-	-	-
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa)	-	89 350	-	-
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
- Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	-	89 350		298 109
TOTAL ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	-	89 350		298 109
TOTAL DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	381 780	-		103 608
TOTAL	381 780	89 350		401 717

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Au 31 décembre 2020, l'OPCI est engagé dans une augmentation capital à hauteur de 2 M€ dans une SPICAV détenant des campings (exploités par le groupe par Sandaya) situés sur le littoral français

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT**1) ACTIONS A**

En Euros	31/12/2020
Résultat net	1 151 265
Régularisation du résultat net	356 674
Résultat sur cession d'actifs	182 731
Régularisation des cessions d'actifs	3 915
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 145 554
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 61 541
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	1 487 491
Report des résultats nets ⁽³⁾	- 448
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports ⁽³⁾	- 930
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	- 1 378
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II)⁽²⁾	1 486 113
Distribution	759 347
Report des résultats nets antérieurs	726 766
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	1 486 113

[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 31/12/2020

[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	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2020	69 171				69 171	0,15
31/07/2020	76 383				76 383	0,15
TOTAL ACOMPTE	145 554				145 554	0,30

2) ACTIONS B

En Euros	31/12/2020
Résultat net	84 122
Régularisation du résultat net	-84 122
Résultat sur cession d'actifs	-26
Régularisation des cessions d'actifs	26
Acomptes versés au titre de l'exercice	-17 832
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	17 832
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	0
Report des résultats nets	115
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	-115
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II)	
Distribution	
Report des résultats nets antérieurs	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	

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

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	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2020	8 466				8 466	0,15
31/07/2020	9 366				9 366	0,15
TOTAL ACOMPTES	17 832				17 832	0,30

3) ACTIONS I

	31/12/2020
Résultat net	1 239 226
Régularisation du résultat net	21 755
Résultat sur cession d'actifs	109 901
Régularisation des cessions d'actifs	-372
Acomptes versés au titre de l'exercice	-235 543
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-4 131
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	1 130 836
Report des résultats nets	300 111
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	21 895
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	322 006
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II) ⁽²⁾	1 452 842
Distribution	798 913
Report des résultats nets antérieurs	653 928
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	1 452 842

(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 31/12/2020

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	
	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2020	117 771				117 771	30
31/07/2020	117 771				117 771	30
TOTAL ACOMPTES	235 543				235 543	60

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2020 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SYREF 1	1 978 332	439 728	90 445	3 338 753	33
TRACTION	3 370 708	1 000	1 513 203	3 910 781	20
SYREF 2	1 930 231	198 930	117 626	2 019 324	100
SYREF 5	4 532 716	4 454 792	2 357 876	42 528 033	10
SPE INTERNATIONAL HOLDING	2 585 973	256 000	277 610	2 544 047	100
TSC FUND - RESIDENTIAL FUND ⁽¹⁾	4 240 097	NC	NC	NC	6,20
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL ⁽¹⁾	3 671 059	NC	NC	NC	1,5

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



4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

4.1	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	54	4.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	55
-----	--	----	-----	---	----

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 2020.

Le Conseil s'est réuni à 4 reprises, le 30 avril, le 15 septembre et le 7 décembre 2020 ainsi que le 15 mars 2021 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2020.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 50 M€ ; au 31 décembre 2020, l'actif brut de l'OPCI s'élève ainsi à 146 M€ et son actif net à 123 M€ ;
- un programme actif d'investissements immobiliers pour un montant global frais inclus de 20 M€ portant sur un des commerces de pied d'immeuble localisés à Boulogne-Billancourt (92) et à Paris (10^{ème} arrondissement), trois immeubles de bureaux à Montpellier (34), Bordeaux (33) et Lyon (69) . La SPPICAV a aussi souscrit cette année 4 M€ en parts de la SCPI Novapierre Résidentiel et a accru sa participation dans le fonds résidentiel berlinois TSC - Berlin Residential Fund à hauteur de 2 M€ portant sa participation totale à 4 M€.
- la poursuite de la constitution de la poche financière du fonds avec un montant global d'investissement de 36 M€ portant sur 28 titres de foncières cotées, un OPCVM immobilier et six OPCVM de diversification ;
- un taux d'occupation financier moyen qui s'établit à 98,80 % en 2020. le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche une bonne résilience en s'établissant à 93,2 % à fin décembre 2020 et à 97,0 % à la date de rédaction du présent document (contre 98,0 % de la facturation de l'exercice 2019 à fin 2019)

La performance globale du fonds au titre de l'exercice 2020 s'établit à :

- +4,60 % pour les actions A (dividendes réinvestis) ;
- +5,48 % pour les actions I (dividendes réinvestis).

Le résultat net de l'exercice 2020 s'élève à 3 065 096,24 € (comptes de régularisation inclus), soit par classe d'actions :

- 2,45 € par action A ;
- 343,09 € par action I.

Après intégration des reports à nouveau, les sommes distribuables s'élèvent à 3 385 723,77 €, soit par classe d'action :

- 2,45 € par action A ;
- 423,70 € par action I.

Deux distributions d'acompte sur dividendes ont été réalisées au titre de l'exercice 2020, pour un montant total de 398 928,18 €, soit par classe d'action :

- 0,30 € par action A ;
- 60,00 € par action I.

Après prise en compte des acomptes versés au titre de l'exercice 2020, il reste un solde distribuable de 2 938 955,24 €, que la deuxième résolution soumise à l'assemblée générale propose d'affecter selon la répartition indiquée dans la dite résolution.

Les sommes proposées à la distribution respectent l'obligation de distribution de votre SPPICAV.

Pour conclure, nous vous invitons à voter les résolutions soumises à votre suffrage et tenons à remercier 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,
- Une commission de gestion représentant 0,63 % TTC annuel de l'actif net de la SPPICAV pour la classe d'action I,
- Une commission de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur actifs immobiliers représentant 1,2 % TTC du prix d'acquisition ou de cession de l'actif immobiliers.

Au total, la rémunération de la Société de Gestion a représenté 945 711,39 € TTC en 2020.

► 4.2.2 Conventions réglementées

Aucune convention réglementée n'a été conclue par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2020.

► 4.2.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

En 2020, 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	Membre du Comité Stratégique et Présidente du Comité de la Gouvernance, des rémunérations et des nominations de la Société Mercialis SA, Membre du Conseil d'Administration, Présidente du Comité de la Gouvernance, des rémunérations et des nominations et Membre du Comité d'Audit de Gecina SA, Membre du Conseil de Surveillance et Membre du Comité d'Audit de la Société Swiss Life AM SA, 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, Président 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 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 Phiclau 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 1 ^{ère} nomination	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> Administrateur de SWEN CAPITAL PARTNERS, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI LA FRANÇAISE PIERRE, Membre du Conseil de Surveillance de la SCI PREIM BATIGNOLLE, Membre du Conseil de Surveillance de la SCI PREIM HOSPITALITY, Membre du Conseil de Surveillance de la SCI preim NEWTIME, 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 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 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, SOFI PRIME, 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, SYREF 6, SYREF 7 et TRACTION, Président de la SAS SPE International Holding.</p>



5

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

5.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	58	5.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES	60
-----	---	----	-----	---	----

5.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de la COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

La note n°3.4.1 de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne 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 Conseil de surveillance 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 9 avril 2021

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 2020

À l'assemblée générale de la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe,

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.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense, le 9 avril 2021

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



6

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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 2020 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 2020 font apparaître un bénéfice distribuable de 3 385 723,77 € qui se décompose comme suit :

Résultat net :	3 065 096,24 €
Report à nouveau des exercices antérieurs :	320 627,53 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	3 385 723,77 €

Soit un bénéfice distribuable de 3 385 723,77 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total		Parts A		Parts B		Parts I	
	en €	Unitaire	en €	Unitaire	en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	2 474 613,45	1 151 265,45	1,67	84 121,95	1 239 226,05	310,23		
Régularisation résultat net	294 307,81	356 674,29	0,52	-84 121,95	21 755,47	5,45		
Résultat cession d'actif	292 606,08	182 731,04	0,26	-25,54	109 900,58	27,51		
Régularisation sur cession d'actif	3 568,90	3 915,21	0,01	25,54	-371,85	-0,09		
Résultat distribuable sur l'exercice	3 065 096,24	1 694 585,99	2,45	0	1 370 510,25	343,09		
Report à nouveau	320 627,53	-1 378,12	0,00	0	322 005,65	80,61		
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER	3 385 723,77	1 693 207,87	2,45	-119,44	0,00	1 298 606,58	423,70	
Acomptes versés sur l'exercice	398 928,18	145 553,76		17 831,84	235 542,58	60,00		
Compte de régularisation sur acompte exercice	47 840,35	61 540,82		-17 831,84	4 131,37			
TOTAL ACOMPTES VERSÉS EN 2020	446 768,53	207 094,58	0,30	0,00	0,00	239 673,95	60,00	
Montant distribuable	2 938 955,24	1 486 113,29	2,15	0,00	1 452 841,95	363,70		
ACOMPTES DIVIDENDE VERSÉ EN 2021⁽¹⁾	1 558 260,03	759 346,80	1,10	0,00	0,00	798 913,24	200,00	
TOTAL DES ACOMPTES VERSÉS								
REPORT À NOUVEAU RÉSULTAT COURANT	1 380 695,21	726 766,49	1,05	0,00	0,00	653 928,71	163,70	
<i>dont report des résultats nets antérieurs</i>	1 380 695,21	726 766,49	1,05	0,00	653 928,71	163,70		
<i>dont report des plus-values nettes</i>								

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

- À titre de dividendes, un montant de 1 558 260,03⁽²⁾ euros versés par acomptes (soit respectivement un montant de 1,40 euros par action pour les actions A et de 260 euros pour les actions I) ;
- Le solde du bénéfice distribuable restant, soit 1 380 695,21 euros, au poste de report à nouveau.

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2020 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	2019
Actions A	1,52 €
Actions B	1,52 €
Actions I	268,20 €

(1) L'acompte sera versé au plus tard un mois après la date de l'Assemblée Générale soit le 18 juin 2021.

(2) Calcul fait sur la base de 690 315,2701 Actions A et de 3 994,56618 Actions I en circulation au 31 décembre 2020.

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 10 000 € pour l'année 2021, notwithstanding le remboursement de tous frais de déplacement.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique, constate que le mandat de Monsieur Pascal MORIN est arrivé à échéance et décide de le renouveler pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera réunie en 2027. L'Assemblée Générale prend acte que Monsieur Pascal MORIN a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société, et qu'il n'est frappé par aucune mesure ni disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique, constate que le mandat de Monsieur Philip LOEB est arrivé à échéance et décide de le renouveler pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera réunie en 2027. L'Assemblée Générale prend acte que Monsieur Philip LOEB a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société, et qu'il n'est frappé par aucune mesure ni disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

SEPTIÈME 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.



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