

# SOFIDY EUROPE INVEST

SCPI de rendement diversifiée en Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



## RAPPORT ANNUEL

Exercice  
**2021**



# ÉDITORIAL

Chers Associés,

Après quelques mois d'existence, SOFIDY EUROPE INVEST se développe conformément à la stratégie annoncée avec une politique d'investissement axée sur la diversification du patrimoine et la mutualisation du risque. SOFIDY EUROPE INVEST affirme par ailleurs son rôle d'investisseur responsable avec l'obtention du label ISR<sup>(1)</sup> Immobilier 6 mois après de son lancement.

La collecte de 48,9 M€ réalisée en seulement quelques mois témoigne de la pertinence de la stratégie de SOFIDY EUROPE INVEST dont le démarrage a eu lieu en pleine crise sanitaire liée à la COVID-19. La complémentarité de ce produit d'épargne avec d'autres produits immobiliers gérés par SOFIDY prend tout son sens pour celles et ceux souhaitant diversifier davantage leur patrimoine avec une exposition dans de l'immobilier qualitatif situé exclusivement à l'international et s'inscrivant dans une logique d'investissement responsable.

Ce premier exercice aura été marqué par la capacité de votre SCPI à investir rapidement l'épargne collectée malgré un marché de l'investissement qui est resté concurrentiel pour les actifs de qualité. Ainsi, quelques semaines après son lancement, SOFIDY EUROPE INVEST a pu réaliser son premier investissement en participant à l'acquisition d'un immeuble mixte à usage d'hôtel et de commerce situé à Aix-la-Chapelle en Allemagne. SOFIDY EUROPE INVEST a par la suite procédé à l'acquisition de trois immeubles de bureaux dont deux à Dublin en Irlande et un à Essen en Allemagne portant ainsi le volume d'investissement à près de 23 M€ en 2021.

La Société de Gestion a privilégié les investissements dans des zones géographiques résilientes comme l'Allemagne ou l'Irlande. Les actifs ciblés bénéficient de locataires solides ou étatiques, avec des baux bénéficiant de longues périodes résiduelles fermes.

Au 31 décembre 2021, la valorisation du patrimoine immobilier reflète une légère hausse de +0,05 % par rapport au prix d'acquisition, ce qui signifie que les premiers investissements ont été effectués dans de bonnes conditions avec un taux de rendement moyen de 4,7 %.

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent dès ce premier exercice d'une période de 9 mois, une distribution de dividendes de 0,90 € par part et par mois de jouissance.

Consciente de l'impact de l'activité immobilière sur l'environnement et convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière dans le temps, votre Société de Gestion a souhaité dès le début intégrer une démarche de labellisation d'investissement responsable. L'obtention du label ISR Immobilier par SOFIDY EUROPE INVEST en décembre dernier traduit l'engagement des équipes de SOFIDY pour respecter un processus strict et rigoureux d'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la stratégie d'investissement et de gestion du patrimoine de votre SCPI.

Avec un lancement réussi pour SOFIDY EUROPE INVEST, votre SCPI est bien préparée pour traverser sereinement l'année 2022 et poursuivre sa politique d'investissement diversifiée et sélective.

**La Société de Gestion**

(1) Investissement Socialement Responsable.

# SOMMAIRE

▶	<b>ÉDITORIAL</b>	<b>3</b>
▶	<b>PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b>	<b>5</b>
▶	<b>SOFIDY EUROPE INVEST EN UN COUP D'ŒIL</b>	<b>6</b>

## 1

### **RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021** **9**

1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	14
3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	16
4	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	19
5	RAPPORT ISR	20
6	RÉSULTATS FINANCIERS	28
7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	31
8	FISCALITÉ	32
9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	33
10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	35
11	PERSPECTIVES	35
12	ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE	36
13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	36

## 2

### **RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021** **37**

1	ÉTAT DU PATRIMOINE	38
2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	39
3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	39
4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	40
5	ANNEXE	42
6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021	46

## 3

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** **47**

## 4

### **RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021)** **49**

1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	50
2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	52

## 5

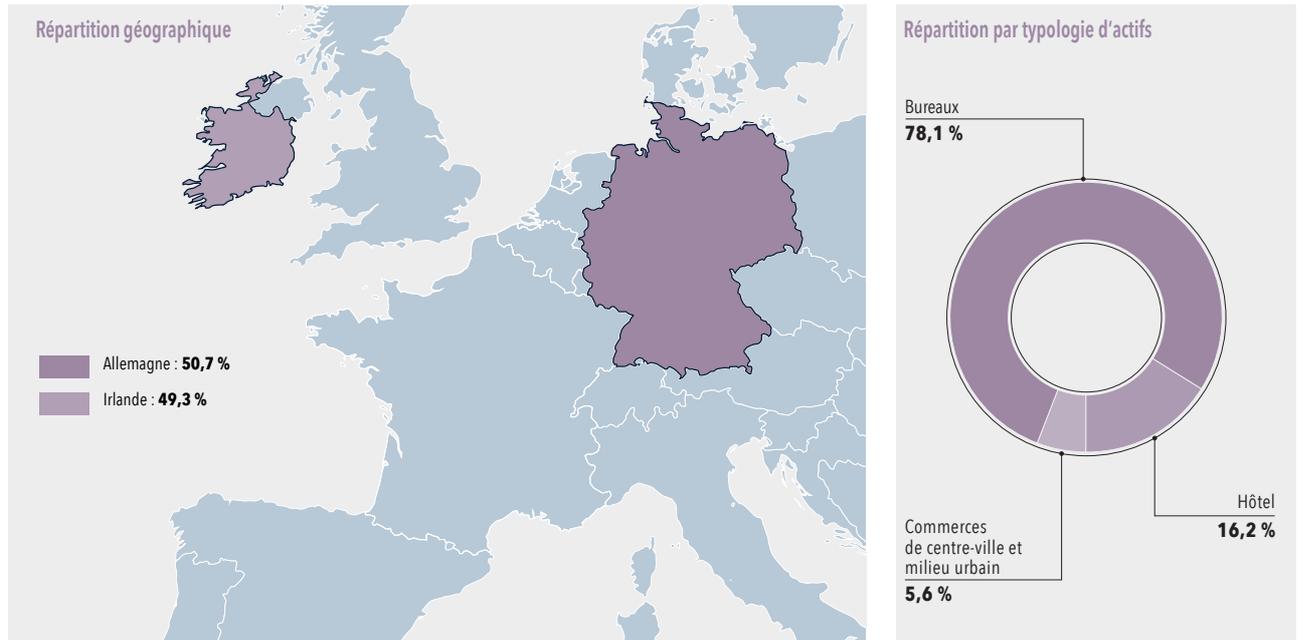
### **PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** **53**

1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	54
2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	55

# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

<b>PROFIL</b>	<p>SOFIDY EUROPE INVEST est une SCPI à capital variable de rendement diversifiée</p> <p>Elle a vocation à acquérir et détenir un parc immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier résidentiel...), situé principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 21-06 du 11 mai 2021</p> <p>Date de création : 1<sup>er</sup> avril 2021</p>
<b>SIÈGE SOCIAL</b>	<p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p>
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<p>Monsieur Jean-Jacques TEISSEDE (Président)</p> <p>La société BOUTIQUEDESPLACEMENT.COM représentée par Monsieur Raphaël OZIEL</p> <p>Monsieur Philippe GOURDELIER</p> <p>Monsieur Franck LEBORGNE</p> <p>La société OLIFAN GROUP Holding représentée par Madame Sylvie TARDIEU</p> <p>Madame Sandrine REMON LE ROUX</p> <p>Monsieur Julien RIBES</p> <p>La société TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE</p> <p>La société WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE</p>
<b>SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<p>SOFIDY S.A.S</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<p>Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPER AUDIT - Malcom SOSSOU</p> <p>63 Rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine</p>
<b>DÉPOSITAIRE</b>	<p>SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris</p>
<b>INFORMATIONS</b>	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

## ► Composition du patrimoine à fin 2021 (en % des valeurs vénale hors droits)



## ► Chiffres-clés 2021



(1) Indicateur conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

## ► Historique du prix de souscription de la part



	31.12.2021 (sur 9 mois)	
	En Euros	Par part <sup>(1)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Produits	5 226 621	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	215 420	
Charges	4 962 011	
Résultat	264 611	9,93
Bénéfice distribuable	264 611	
Dividende	215 880	0,90
<b>CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN</b>		
Capital social	31 809 150	
Total des capitaux propres	44 088 960	
Dettes bancaires	-	
Nombre de parts	212 061	
Nombre d'associés	1 031	
Capitalisation	49 834 335	
Prix de souscription		235,00
Valeur de retrait		213,85
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise HD <sup>(2)</sup>	20 820 000	
Valeur comptable	44 088 960	207,91
Valeur de réalisation	43 895 655	207,00
Valeur de reconstitution	48 850 923	230,36
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> ) <sup>(3)</sup>	5 266 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(4)</sup>	100,00 %	

(1) Par part ayant 9 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / Par part et par mois de jouissance pour le dividende / Par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Valeurs HD des immeubles détenus en direct : 6 000 000 € ; valeurs HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST : 14 820 000 €.

(3) Dont 2 459 m<sup>2</sup> correspondant à la surface des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST.

(4) Indicateur conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

	2021 (sur 9 mois)
<b>PERFORMANCE</b>	
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère <sup>(5)(8)</sup>	3,67 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(6)(8)</sup>	3,45 %
Rendement global immobilier <sup>(7)(8)</sup>	3,67 %

(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

(6) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

(7) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

(8) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.





# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10	1.8 FISCALITÉ .....	32
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	14	1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	33
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	16	1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	35
1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE .....	19	1.11 PERSPECTIVES .....	35
1.5 RAPPORT ISR .....	20	1.12 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE .....	36
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS .....	28	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES .....	36
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	31		

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### ► 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fortement rebondi en 2021 pour atteindre +5,2 % après la récession historique de l'année 2020 (-6,8 %) qui avait été marquée par la propagation de la pandémie de la COVID-19. L'économie européenne a bénéficié en 2021 de l'intensification des campagnes de vaccination et de l'amélioration progressive de la situation sanitaire, ainsi que de plans budgétaires de soutien massifs à l'économie. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, le rebond est ainsi plus important en France (+7,0 %), en Italie (+6,2 %) et en Espagne (+4,6 %) qu'en Allemagne (+2,7 %) dont l'économie, sensible au commerce extérieur, reste impactée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

En France, la croissance du PIB s'établit à +7,0 % au global sur l'année 2021 après -8,0 % en 2020 (source INSEE). Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019.

Sur l'année 2021, la croissance du PIB a été portée par une contribution de toutes ses composantes. La consommation des ménages a ainsi progressé de +4,8 % bénéficiant des levées progressives des restrictions sanitaires. L'investissement des entreprises est également en forte progression de +12,2 % sur 2021 tiré notamment par le

secteur des services. Le commerce extérieur ne progresse en revanche que de +0,2 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

Dans ce contexte de rebond, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 7,1 % de la population active à fin 2021 (source INSEE), son plus bas niveau depuis 2008, contre 8,0 % un an auparavant. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire positif avec 648 200 créations nettes en 2021 contre 360 500 destructions nettes en 2020.

Après la forte récession de 2020 et l'important rebond de 2021, la croissance économie devrait poursuivre en 2022 sa tendance de normalisation et devrait être soutenue par les effets des plans budgétaires de relance et par le déblocage progressif des réserves d'épargne constituées pendant la pandémie. Le rythme de cette croissance reste toutefois incertain dans un contexte de nette reprise de l'inflation en fin d'année. À la date de rédaction de ces lignes (février 2022), le contexte géopolitique est marqué par le conflit Russie-Ukraine qui pourrait avoir une influence sensible sur la croissance en 2022 et le niveau d'inflation (actuellement 3,9 % sur un an glissant).

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de reprise économique, les taux directeurs de la zone euro sont restés à leurs planchers historiques. La Banque Centrale Européenne a maintenu, sur l'année 2021, son principal taux de refinancement des banques à 0 % et son taux de dépôt des liquidités des banques à -0,5 %, poursuivant ainsi sa politique monétaire très accommodante permettant de soutenir la reprise de l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,54 % fin 2020 à -0,57 % fin 2021 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui repassent en territoire positif en fin d'année évoluant de -0,34 % fin 2020 à +0,20 % fin 2021.

### ► 1.1.3 Le marché immobilier en 2021

Après une année 2020 marquée par l'arrivée de la pandémie de Covid-19 en Europe, l'année 2021 a connu une nette reprise des investissements en immobilier commercial avec un montant total investi de 272,7 milliards d'euros (source BNP Real Estate), en progression de +15 % par rapport à l'année précédente et en ligne avec les niveaux record d'avant la crise sanitaire. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 67,0 milliards d'euros (+21 % par rapport à 2020) et 64,1 milliards d'euros (+7 % par rapport à 2020).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8 % par rapport à l'année précédente malgré une accélération des transactions en fin d'année. L'année 2021 est marquée par des évolutions contrastées selon les classes d'actifs, les montants investis en immobilier de bureaux et de commerces ont ainsi ralenti alors que le marché des actifs industriels et de la logistique a poursuivi son essor.

#### COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 3 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 35 % par rapport à 2020 avec un nombre limité de grandes transactions, témoignant ainsi de la prudence des investisseurs sur cette classe d'actif à l'occasion de la crise sanitaire. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2<sup>nd</sup> semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 1,0 milliard environ au 1<sup>er</sup> semestre. Les transactions en commerces de périphérie et notamment les *retail parks* ont été plus dynamiques cette année avec 1,4 milliard d'euros investis (notamment l'acquisition de Rives d'Arçin près de Bordeaux par un fonds géré par Sofidy ou de Chasse Sud en Isère par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate), en comparaison des transactions en centres commerciaux ou encore en pieds d'immeuble.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté très légèrement à 3,20 % en moyenne en 2021 (contre 3,10 % en 2020) pour les meilleurs emplacements, et à 4,50 % contre 4,25 % l'année précédente pour les

centres commerciaux *prime*. Les taux des meilleurs *retail parks prime* en France restent stables à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2021 avec des ventes en ligne atteignant 129 milliards d'euros, en hausse de +15,1 % par rapport à 2020 (source Fédération du e-commerce). Cette croissance est notamment portée par le rattrapage des activités de voyages et de loisirs suite aux allègements de restrictions sanitaires. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce représente 14,1 % du commerce de détail contre 13,4 % l'an dernier.

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 (EN FRANCE)

En 2021, l'investissement en immobilier de bureaux en France a connu un recul de 17 % par rapport à l'année dernière avec 15,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2021. Les investisseurs ont notamment fait preuve de prudence sur le marché tertiaire francilien avec 12,6 milliards investis en 2021 en recul de 23 % par rapport à 2020. En revanche les marchés régionaux affichent leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3 milliards d'euros (+12 % en 2021) dans les métropoles régionales, portés par la bonne dynamique des métropoles de Lyon, Bordeaux et Lille.

Paris demeure le marché le plus attractif pour les investisseurs, même si les volumes dans Paris Intra-muros ont baissé de -28 % en 2021 (5,7 milliards d'euros investis). La baisse a été plus marquée sur le marché du Croissant Ouest, qui a vu le volume de transactions divisé par deux entre 2020 et 2021 liée à l'attentisme de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles labellisés, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs (proximité des nœuds de transport, modularité des espaces...).

Dans ce contexte, les taux de rendement bureaux *prime* sont restés stables sur l'année 2021 à 2,70 % pour Paris QCA, 3,20 % pour le croissant ouest et 3,95 % à la Défense. Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une baisse en 2021 à 3,35 % à Lyon, 3,70 % à Bordeaux, et sous les 4,0 % pour Aix-Marseille.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,1 % fin 2021 en hausse par rapport à l'année 2020 (6,8 %), poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 4,1 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (13,6 %), le croissant ouest (12,7 %) ou la 1<sup>ère</sup> couronne (10,1 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet aux immeubles *prime* du QCA à Paris de voir leur loyer progresser en 2021 pour atteindre 930 €/m<sup>2</sup>/an.

L'apparition de la crise sanitaire en 2020 a accéléré l'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes

d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du flex office. Ainsi en moyenne sur 2021, 22 % des salariés ont télétravaillé au moins un jour par semaine. L'usage du télétravail reste toutefois très hétérogène selon les zones géographiques (56 % des salariés habitant Paris ont télétravaillé en 2021 contre 36 % en région parisienne et entre 10 % et 23 % en régions selon les communes), les tailles d'entreprise (36 % des salariés d'entreprises de plus de 250 salariés ont télétravaillé en 2021 contre 9,4 % pour les sociétés de moins de 10 salariés) et les secteurs d'activité (avec un recours accru au télétravail par certains secteurs comme les services financiers).

Ce phénomène dont les effets seront lissés dans le temps n'entraîne pas nécessairement une réduction importante des besoins des locataires en surfaces de bureaux mais pourra renforcer une demande accrue des locataires sur les surfaces petites à moyennes, sur les actifs bénéficiant des meilleurs emplacements et sur les bâtiments les plus qualitatifs.

#### RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Le marché du résidentiel en France s'est montré très dynamique en 2021, affichant à fin novembre un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,2 millions de transactions (hors Mayotte, source CGEDD) en hausse de +17,5 % sur un an.

Les Français ont accéléré, dans leur ensemble, la concrétisation de leur projet immobilier dans un marché toujours marqué par un déficit important d'offres et par des conditions de financement très favorables pour les acquéreurs.

En province, la hausse des prix s'accroît avec +8,8 % entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. Comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+9,4 % sur l'année au 3<sup>ème</sup> trimestre) est plus forte que celle des appartements (+7,5 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens sont également en hausse avec +4 % entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. Cette hausse est nettement plus marquée pour le prix des maisons (+7 % sur un an) que pour celui des appartements (+2,5 % sur un an). À Paris les prix des appartements restent stables en moyenne sur un an à 10 790 € par m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 (Source Bases immobilières de Notaires de France et indices notaires INSEE).

#### TOURISME (EN FRANCE)

Après une année 2020 durement impactée par les mesures de restrictions sanitaires, le secteur touristique hexagonal a connu une année 2021 tout en nuances. Les cinq premiers mois de l'année ont été impactés par la seconde vague épidémique mais la levée des restrictions sanitaires a permis de relancer l'activité touristique du pays. Ainsi, la fréquentation des hébergements collectifs de tourisme a pu atteindre entre mai et août 81 % de son niveau de 2019, et même 93 % sur la période d'août.

Comme en 2020, les campings ont été moins durement touchés que les autres types d'hébergements collectifs (-7 % de fréquentation par rapport à l'été 2019 contre -33 % pour les hôtels).

Il faut cependant noter la forte baisse de la clientèle étrangère (-56 % de fréquentation par rapport à 2019), ce

qui a surtout impacté le segment haut de gamme et urbain. Les établissements haut de gamme en bord de littoral et notamment les campings 4 ou 5 étoiles ont par contre su

bénéficier de la clientèle française qui serait habituellement partie à l'étranger (+7 % de nuitées pour les hôtels et +13 % pour les campings de ce segment par rapport à 2019).

## ► 1.1.4 Les marchés immobiliers en Allemagne, en Irlande, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni

### LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu son PIB progresser de +2,7 % (source Destatis) en 2021 après une baisse de 5,0 % en 2020. La performance économique du pays, sensible au commerce extérieur, a été pénalisée par des difficultés rencontrées dans les chaînes d'approvisionnement et n'a ainsi pas encore retrouvé son niveau d'avant crise.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a affiché une année record avec près de 64,1 milliards d'euros investis en 2021 soit une hausse de +7 % par rapport à 2020 et la deuxième meilleure année après celle de 2019 où les volumes investis atteignaient près de 73 milliards d'euros.

Le marché des bureaux continue de rester la cible préférée des investisseurs avec plus de 48 % de l'ensemble des capitaux placés (30,7 milliards d'euros). La logistique vient en deuxième position à un niveau encore jamais atteint de 15 % des volumes de transactions (9,9 milliards d'euros). Puis à la troisième place les locaux commerciaux avec 14 % des volumes (8,7 milliards d'euros), secteur ayant souffert du prolongement du contexte pandémique et des différentes mesures sanitaires.

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 58 % des montants investis en 2021 soit une hausse de +14 % par rapport à 2020. Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 11,2 milliards d'euros investis. Arrivent ensuite Munich (7,7 milliards d'euros) Francfort (6,7 milliards d'euros) puis Cologne (3,8 milliards d'euros).

Le fort intérêt des investisseurs pour les actifs les plus qualitatifs a continué de comprimer les rendements de 5 à 20 points de base en 2021. Le marché des bureaux *prime* affiche toujours un taux de rendement sous les 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin (2,40 %), Munich (2,50 %), Hambourg (2,55 %), Cologne (2,60 %) Francfort (2,65 %), puis Düsseldorf et Stuttgart (2,75 %). La même tendance à la baisse est visible sur les *retail parks* avec des taux moyens à 3,50 %.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER EN IRLANDE

L'Irlande a été une des économies les plus résilientes pendant la pandémie avec une hausse du PIB de +3,4 % en 2020 et qui devrait atteindre près de 9 % en 2021 selon le gouvernement irlandais. Cette bonne santé économique s'explique par un environnement des affaires et une fiscalité particulièrement attractifs qui poussent de nombreuses multinationales notamment nord-américaines à s'installer sur l'île pour en faire leur base européenne.

Le marché de l'immobilier d'entreprise, qui se concentre essentiellement à Dublin et sa périphérie, est à l'image de cette dynamique économique et affiche en 2021 un volume d'échanges de 3,2 milliards d'euros en hausse de +84 % par rapport à 2020.

Les taux de rendement *prime* restent stables autour de 4,0 % à Dublin, alors que les loyers *prime* baissent légèrement en 2021 à 619 €/m<sup>2</sup>/an compte tenu d'un nombre important de livraisons d'immeubles neufs sur la période.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS

Les Pays-Bas ont connu un net rebond de la croissance en 2021 avec un PIB en hausse de +4,5 % après une baisse de -3,8 % en 2020.

Après des années de baisse ininterrompue du chômage aux Pays-Bas, puis une hausse en 2020 pour atteindre 4,6 % en août, le taux de chômage est retombé à ses plus bas niveaux historiques et atteint 2,7 % fin 2021.

Le volume des investissements immobiliers d'entreprise atteint 11,5 milliards d'euros sur l'année 2021 en baisse de 8 % par rapport à 2020. L'augmentation programmée en 2021 des droits de mutation immobilière a entraîné une accélération des transactions fin 2020. Seul le marché de la logistique a connu une nouvelle année record, devenant le secteur le plus performant en termes de volume avec 5,3 milliards d'euros investis contre 4,5 milliards pour les bureaux et seulement 1,6 milliard d'euros pour les actifs de commerce.

À l'exception des centres commerciaux, toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition à leurs plus bas niveaux depuis 10 ans. La logistique *prime* s'acquiert désormais à un taux de 3,4 %, légèrement supérieur aux bureaux *prime* à 3 % et au résidentiel *prime* à 2,6 %. On trouve ensuite les boutiques de pied d'immeuble à 3,6 %, le bureau secondaire et les supermarchés *prime* à 4 % et enfin les centres commerciaux à 6 %, à leur plus haut niveau depuis 10 ans.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI

L'économie britannique a fortement rebondie en 2021 avec une croissance de +7,5 % permettant à son PIB de retrouver ses niveaux de février 2020. Le taux de chômage s'établit quant à lui à 4,8 % soit 0,9 point de moins qu'en février 2020.

Le pays connaît cependant une forte inflation (+5,4 % en rythme annuel en décembre), ce qui a poussé la Banque d'Angleterre à relever ses taux de +0,25 % pour s'établir à 0,5 % au début du mois de février 2022.

Le marché immobilier est reparti vivement avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise s'établissant à 60 milliards de livres soit +28 % par rapport à 2020 et +12 % par rapport à 2019. Le marché est notamment porté par le secteur de la logistique et par l'intérêt croissant des investisseurs américains qui représentent à eux seuls un volume de 13,3 milliards de livres.

Le marché de bureaux londoniens n'est pas en reste avec un volume d'investissement de 12,5 milliards de livres, soit une hausse de +31 % par rapport à 2020. Le taux de vacance est resté relativement stable à un niveau équilibré de 7,9 % tout comme les taux de rendement *prime* pouvant aller jusqu'à 3,25 % dans le quartier de West-End. Sur le marché locatif, la demande placée a connu une accélération de +14 % cette fin d'année mais reste cependant toujours en deçà des niveaux de début 2020.



**Harcourt Street 76-78 - Dublin (Irlande)**  
Locataire principal : Commissioners of Public Works  
Crédit photo : Savills

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 CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

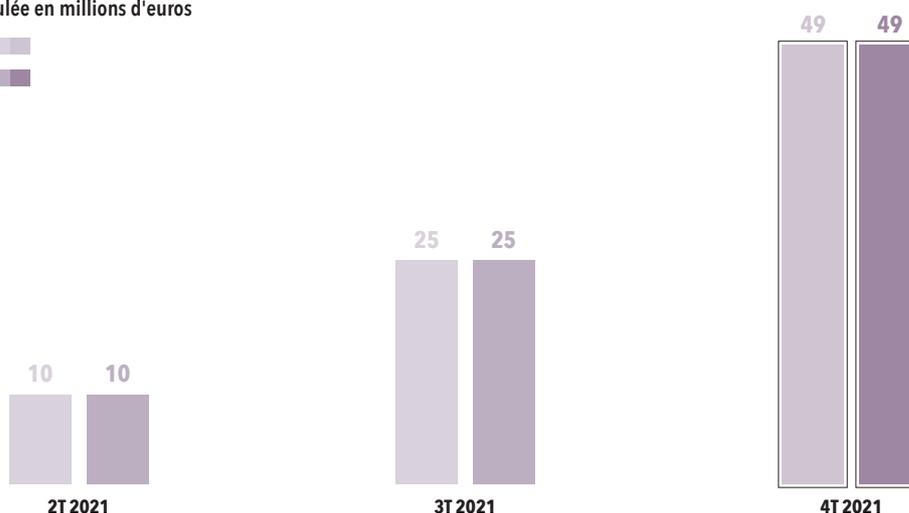
## ▶ 1.2.1 Évolution du capital

SOFIDY EUROPE INVEST est une SCPI à capital variable créée le 1<sup>er</sup> avril 2021.

La collecte brute et nette des retraits de l'exercice s'élève à 48,9 M€. Sur ce premier exercice, la collecte brute et nette cumulée a évolué de la manière suivante :

## Collecte cumulée en millions d'euros

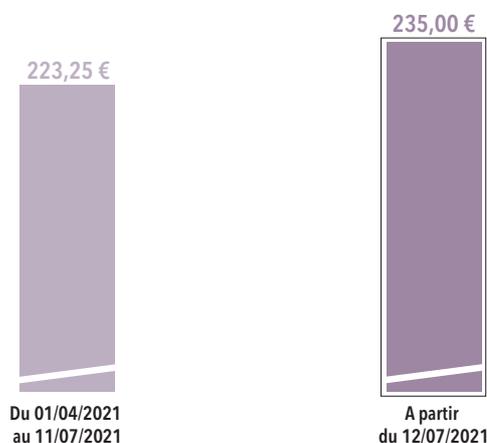
Collecte brute   
Collecte nette 



Période	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Cumul parts souscrites	Cumul nombre d'associés	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée fin de période
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	6 897 150 €	10 265 258 €	10 265 258 €	45 981	216	410 610 €	223,25 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	9 683 400 €	14 760 127 €	14 760 127 €	64 556	597	938 405 €	235,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	15 228 600 €	23 858 140 €	23 858 140 €	101 524	1 031	2 147 233 €	235,00 €
<b>TOTAL 2021</b>	<b>31 809 150 €</b>	<b>48 883 525 €</b>	<b>48 883 525 €</b>	<b>212 061</b>	<b>1 031</b>	<b>3 496 248 €</b>	<b>235,00 €</b>

Au 31 décembre 2021, le nombre d'associés est de 1 031.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART



Le prix de souscription a été porté à 235 € le 12 juillet 2021 suite à la clôture de la commercialisation des parts des premiers investisseurs dit "sponsors" à un prix de souscription de 223,25 €.

## ► 1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, aucune part n'a fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2021.

Conformément aux statuts, les associés souhaitant retirer leurs parts peuvent demander le remboursement des parts (retrait) par lettre recommandée à la Société de Gestion. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées en fin de mois à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Pour rappel, la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.



## 1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### ▶ 1.3.1 Investissements

**La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée de votre SCPI** au sein de métropoles dynamiques européennes, aura permis en l'espace de quelques mois, de réaliser **un programme d'investissement d'un montant de 22,7 M€** frais inclus pour des **actifs immobiliers de qualité bénéficiant de fondamentaux solides** et répondant aux objectifs fixés de **la stratégie ISR de SOFIDY EUROPE INVEST**.

Ces acquisitions ont porté sur quatre actifs, dont deux immeubles de bureaux situés à Dublin (Irlande), un immeuble de bureaux à Essen et un immeuble à usage mixte (hôtel et commerces) à Aix-la-Chapelle (Allemagne), offrant à votre SCPI dès la fin de son premier exercice, **une diversification géographique et une mutualisation du risque**.

La diversification géographique et la mutualisation du risque du patrimoine de votre SCPI sur des actifs de qualité, a été rendue possible par des prises de participation dans des SCI contrôlées et gérées par SOFIDY aux côtés d'autres fonds d'investissement immobiliers également gérés par SOFIDY.

La Société de Gestion a orienté davantage la politique d'investissement vers des actifs situés dans des zones géographiques résilientes comme l'Allemagne ou l'Irlande, avec des locataires solides ou étatiques engagés dans des baux bénéficiant de longues périodes résiduelles fermes.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 4,7 %, un niveau reflétant la qualité des biens acquis et le caractère sécurisé des flux locatifs dans un marché concurrentiel pour les acquéreurs.

#### PRÉSENTATION DES OPÉRATIONS RÉALISÉES

Les quatre investissements ont porté sur :

- **un ensemble immobilier de bureaux - 25-25A Fitzwilliam Place à Dublin en Irlande - 6,6 M€ :** Participation à l'acquisition de l'immeuble de bureaux Fitzwilliam Hall au travers de la SCI SYREF 10 dont SOFIDY EUROPE INVEST détient 20 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'actif bénéficie d'un foncier stratégique à l'entrée du Quartier Central des Affaires de Dublin, lui assurant une visibilité de premier ordre. L'actif d'une surface totale de 2 858 m<sup>2</sup> est loué à Glandore, spécialiste du Co-Working, avec une durée résiduelle ferme de 6,4 ans ;

- **un ensemble immobilier de bureaux - Severinstrasse 42 / Klosterstrasse 29 à Essen en Allemagne - 6,5 M€ :** Participation à l'acquisition d'un immeuble de bureaux, rénové en 2014, situé dans le centre d'Essen, à proximité immédiate de l'hôtel de ville, du centre commercial, ainsi que des rues et places piétonnes de la 9<sup>ème</sup> ville allemande et une des principales de la région de la Rhur. L'actif de 2 807 m<sup>2</sup> est loué depuis 2012 à un locataire unique, DAK Gesundheit, une des plus importantes caisses d'assurance maladie allemandes, avec une durée résiduelle ferme du bail de 5,4 ans ;
- **un ensemble immobilier mixte - Großkölnstraße 57-63 à Aix-la-Chapelle en Allemagne - 5,0 M€ :** Acquisition d'un immeuble mixte neuf à usage d'hôtel et de commerce au travers de la SCI SYREF 9 dont SOFIDY EUROPE INVEST détient 25 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'actif se situe au cœur du centre-ville d'Aix-la-Chapelle à proximité de l'hôtel de ville et de la cathédrale (sépulture de Charlemagne), deux sites patrimoniaux qui suscitent l'attractivité culturelle et touristique. L'actif d'une surface totale de 5 545 m<sup>2</sup> est loué à B&B Hotels GmbH pour la partie hôtel (occupant les étages) et à l'enseigne de distribution DM pour le commerce (1 117 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée), deux locataires de premier plan, et présente une durée résiduelle moyenne ferme des baux de 17,2 ans ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - Harcourt Street 76-78 à Dublin en Irlande - 4,6 M€ :** Participation à l'acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 10 dont SOFIDY EUROPE INVEST détient 20 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'actif de style géorgien construit au 18<sup>ème</sup> siècle, récemment restructuré et rénové, est situé en bordure d'Iveagh Gardens dans le centre historique et quartier central des affaires de Dublin et bénéficie d'une bonne desserte en transport avec la Green Line (métro). L'immeuble développe une surface totale de 2 317 m<sup>2</sup> et est entièrement loué à l'Office of Public Works et occupé par le Foreign Affairs irlandais depuis 1982 avec une durée résiduelle ferme des baux de 5,6 ans.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 46.

### 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Les premières acquisitions de SOFIDY EUROPE INVEST ont été réalisées en employant les fonds issus de la collecte de l'exercice 2021 et donc sans recours à la dette bancaire.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>(1)</sup> au 31 décembre 2021 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,47 et 0,47.

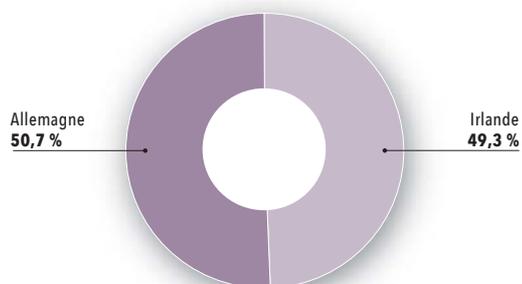
Toutefois, dans le cadre de la gestion dynamique de son endettement, votre SCPI est engagée dans la recherche de financement pour ses dernières acquisition afin de profiter de l'effet de levier et des taux historiquement bas.

<sup>(1)</sup>L'effet de levier de SOFIDY EUROPE INVEST calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

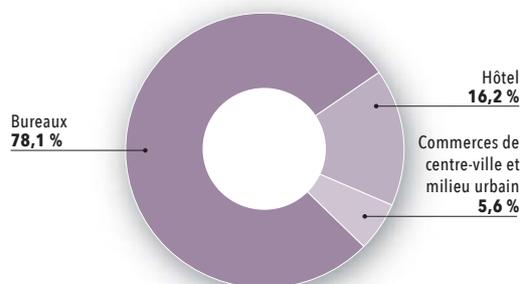
### 1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2021

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2021 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs, le patrimoine total de SOFIDY EUROPE INVEST se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
21 M€<sup>(2)</sup>

(2) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 31).

#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	BUR <sup>(1)</sup>	CCV <sup>(1)</sup>	HÔTEL	TOTAL 2021
Allemagne	28,8 %	5,6 %	16,2 %	50,7 %
Irlande	49,3 %	-	-	49,3 %
<b>TOTAL 2021</b>	<b>78,1 %</b>	<b>5,6 %</b>	<b>16,2 %</b>	<b>100,0 %</b>

(1) BUR = Bureaux / CCV = Commerces de centre-ville.

#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN SURFACES (M<sup>2</sup>) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

	BUR <sup>(1)</sup>	CCV <sup>(1)</sup>	HÔTEL	TOTAL 2021	
Allemagne	2 807	192	1 233	4 231	80,3 %
Irlande	1 035	-	-	1 035	19,7 %
<b>TOTAL 2021</b>	<b>3 842</b>	<b>192</b>	<b>1 233</b>	<b>5 266</b>	<b>100,0 %</b>
<b>TOTAL 2021 (%)</b>	<b>73,0 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>23,4 %</b>		<b>100,0 %</b>

(1) BUR = Bureaux / CCV = Commerces de centre-ville.

#### AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 3 952 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2021. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 3 954 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2021.

### ► 1.3.4 Principaux locataires

Au 31 décembre 2021, le patrimoine est constitué de 5 unités locatives. La politique d'investissement de votre SCPI a permis d'acquérir des actifs avec principalement des locataires solides, étatiques ou administratifs et des baux bénéficiant de longues périodes résiduelles fermes. L'exposition à chacun de ses locataires diminuera au fur et à mesure de l'augmentation du patrimoine.

	Activités	% dans le total des loyers <sup>(1)</sup>
DAK GESUNDHEIT	Administration	34,9 %
GLANDORE <sup>(2)</sup>	Co-Working	26,3 %
COMMISSIONERS OF PUBLIC WORKS IN IRELAND <sup>(2)</sup>	Administration	18,9 %
B&B HOTELS GERMANY <sup>(2)</sup>	Hôtel	15,1 %
DM DROGUERIE <sup>(2)</sup>	Drogerie	4,8 %
<b>TOTAL</b>		<b>100,0 %</b>

(1) Hors parkings.

(2) Montant des loyers au prorata du pourcentage de détention de SOFIDY EUROPE INVEST dans les sociétés contrôlées.



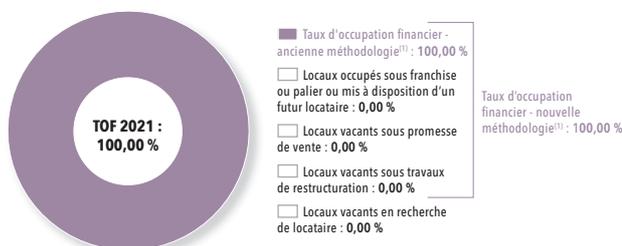
**Severinstrasse 42, Klosterstrasse 29 - Essen (Allemagne)**  
Locataire principal : DAK Gesundheit

## 1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

### ► 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIDY EUROPE INVEST s'établit à 100,00 % (nouvelle méthode<sup>(1)</sup>) et 100,00 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>) au titre de l'exercice 2021.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transposition » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées.



*(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour l'année 2021, nous présentons le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.*

### ► 1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés par la SCPI sur l'exercice 2021 s'établissent à 94 064,70 € HT HC.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2021 s'établit à 69,7 % à fin décembre 2021 et à 72,9 % à la date de rédaction du présent document<sup>(1)</sup>.

### ► 1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2021, votre SCPI n'est portée à aucun litige.

### ► 1.4.4 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au cours de l'exercice 2021, aucune dotation ni reprise sur provision pour travaux n'a été comptabilisée.

Par ailleurs, les dépenses significatives de renouvellement ou d'amélioration d'un élément sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les déductions d'immobilisation de

remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Au cours de l'exercice 2021, aucune immobilisation de création ou de remplacement n'a été comptabilisée.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 1,5 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € hors taxes. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice 2021.

(1) Au 02/03/2022.

## 1.5 RAPPORT ISR

## ► 1.5.1 Convictions de SOFIDY et politique ESG de la Société

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il représente 44 % de la consommation énergétique devant le secteur des transports, et 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France<sup>(1)</sup>.

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.

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. La société considère en outre

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 :



Par ailleurs, le Groupe a signé en 2021 des « *Science Based Targets* », initiative internationale visant à s'aligner sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris : SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme.



(1) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2020, <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

## ► 1.5.2 Gouvernance de la démarche ESG

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 et 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 de ceux rentrant dans le cadre de la politique d'exclusion mise en place par le Groupe et appliquée par Sofidy ;
- 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...);

- 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 ;
- d'examiner l'évaluation ESG des fonds et des actifs gérés par la Société, de leur notation et/ou de leurs plans d'amélioration ;
- 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 et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

## ► 1.5.3 Politique d'investissement responsable

### 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 ;
- un objectif d'amélioration du score ESG des actifs des 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 possibles. En décembre 2021, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

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

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.

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.

(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.

## ► 1.5.4 Politique d'engagement des parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG.

### 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 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 ASSOCIÉS

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires.

La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés, et par conséquent l'impact carbone et environnemental des fonds gérés.

Dans ce cadre, SOFIDY a conclu en 2021 un partenariat avec EcoTree, en finançant l'achat de 1 000 arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée

Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ces forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

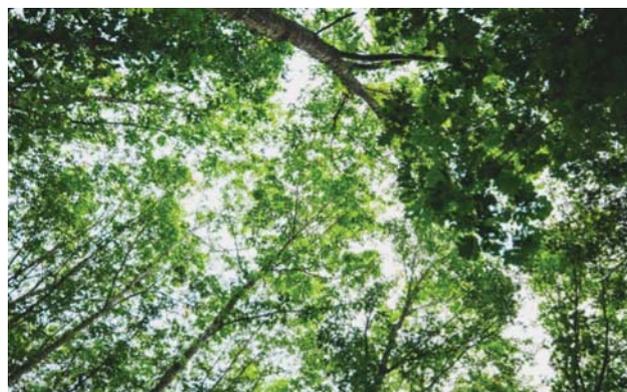
### ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES

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.

En plus de la Charte fournisseur responsable, SOFIDY impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses ESG afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

### ENGAGEMENT DES DISTRIBUTEURS ET PARTENAIRES COMMERCIAUX

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.



## ► 1.5.5 Démarche ESG du fonds

SOFIDY EUROPE INVEST a obtenu, fin 2021, le label ISR<sup>(1)</sup> immobilier. Ce label d'État a pour objectif d'établir un cadre d'investissement et de gestion responsable pour les fonds immobiliers, et d'attester de la définition d'objectifs ambitieux, de leur suivi et de leur bonne réalisation sur les thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.



SOFIDY EUROPE INVEST s'inscrit ainsi dans une démarche d'amélioration continue en termes d'ESG.

## ► 1.5.6 Objectif ISR du fond

L'objectif de SOFIDY EUROPE INVEST est d'intégrer une démarche d'immobilier durable en déployant des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion des actifs.

L'intégration de cette démarche ISR se structure autour d'objectifs pour chacun des piliers suivants :

### ENVIRONNEMENT

Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
  - En favorisant la production d'énergies renouvelables
  - En visant des certifications pour les actifs
  - En procédant à un suivi des consommations énergétiques des actifs
  - En assurant un suivi des fluides frigorigènes des installations de climatisation
- Préserver la biodiversité
  - En mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale



### SOCIAL

Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs

- Favoriser les immeubles accessibles au moyen des transports en commun existants ou à venir
- Favoriser l'accès à des services

### GOVERNANCE

Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes

- Contribuer à la prise de conscience des utilisateurs pour les encourager à agir
  - En développant des guides utilisateurs
  - En intégrant des annexes environnementales
- Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique
  - En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques
  - En évaluant la réversibilité des actifs

**SOFIDY EUROPE INVEST est un fonds classé Article 8 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dit « Disclosure ».**

(1) Investissement Socialement Responsable.

## ▶ 1.5.7 Méthode d'évaluation et de progrès

SOFIDY EUROPE INVEST développe une démarche dite « Best-in-Progress » visant une amélioration continue de la performance extra-financière de ses actifs dans le temps.

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a ainsi été créée afin de suivre l'évolution de cette performance. Cette grille comprend 45 critères et 17 thématiques répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du Label ISR appliqué à l'immobilier. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de SOFIDY et plus spécifiquement de SOFIDY EUROPE INVEST.

À partir de ces critères, une note-seuil du fonds a été définie en :

- Évaluant un actif type, représentatif de l'univers investissable de SOFIDY EUROPE INVEST, selon les informations disponibles (benchmark de l'OID<sup>(1)</sup> 2020, éléments réglementaires...);
- S'appuyant sur un benchmark interne, en l'absence, pour certains critères, de moyennes nationales pour la typologie d'actifs du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST.

La thématique et les critères environnementaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement environnementale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :



Avant tout nouvel investissement pour le fonds, une notation de l'actif concerné est déterminée sur la base de la grille ESG, notamment à la suite d'un audit technique en phase d'acquisition.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, un plan d'amélioration de la note ESG pour atteindre la note-seuil ou pour progresser de 20 points minimum dans un délai de trois ans est déterminé.

Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi lors de réunions spécifiques, de manière à assurer un processus d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs.

La méthodologie ISR de SOFIDY EUROPE INVEST utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs immobiliers est détaillée dans le code de transparence du fonds, disponible sur le site internet :

[https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofidy\\_europe\\_invest](https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofidy_europe_invest)

(1) Observatoire de l'Immobilier Durable.

## ► 1.5.8 Suivi des performances

### INDICATEURS DE SUIVI

Un suivi de la performance ESG des actifs de SOFIDY EUROPE INVEST dans le temps a été mis en place. Ce suivi repose sur 11 indicateurs clés choisis pour rendre compte de la réalisation des objectifs ESG fixés. Les 11 indicateurs de suivi de SOFIDY EUROPE INVEST au 31 décembre 2021 sont :



#### Pilier Environnement

<b>N°1</b>	<b>CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES DU PATRIMOINE (KWHEF/M²).</b>	<b>N.D. <sup>(1)</sup></b>
<b>Objectif de l'indicateur :</b>	<b>Méthode de calcul :</b>	
Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	Prise en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) des Parties Communes ainsi que des Parties Privatives des bâtiments.	
<b>N°2</b>	<b>ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) <sup>(1)</sup> (KGC0<sub>2</sub>E/M²/AN)</b>	<b>N.D. <sup>(1)</sup></b>
<b>Objectif de l'indicateur :</b>	<b>Méthode de calcul :</b>	
Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.	Prise en compte les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (scopes 1 et 2).	
<b>N°3</b>	<b>PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR L'ÉTUDE D'UN ÉCOLOGUE (EN POURCENTAGE)</b>	<b>0,00 % <sup>(2)</sup></b>
<b>Objectif de l'indicateur :</b>	<b>Méthode de calcul :</b>	
Le suivi de la part du patrimoine couvert par l'étude d'un écologue contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.	L'étude d'un écologue permet d'avoir une vision globale et de ne pas entreprendre d'initiative contreproductive qui par exemple viendrait favoriser une espèce invasive ou nuisible au détriment d'une espèce menacée à protéger. L'étude écologique doit répondre à un cahier des charges interne, et inclure par exemple le contexte écologique de l'opération, l'état des lieux de l'existant, le potentiel écologique du site, ou encore une proposition d'un plan de gestion écologique du site sur 5 ans.	
<b>N°4</b>	<b>PART DU PATRIMOINE PRÉSENTANT UN DISPOSITIF PERTINENT D'HÉBERGEMENT DE LA BIODIVERSITÉ (EN POURCENTAGE)</b>	<b>0,00 % <sup>(2)</sup></b>
<b>Objectif de l'indicateur :</b>	<b>Méthode de calcul :</b>	
Le suivi de la part du patrimoine présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment en mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale	Prise en compte des équipements installés sur l'actif ou sur la parcelle favorisant l'implantation de la faune et de la flore. La pertinence des équipements installés dépend de l'étude d'un écologue. Il peut s'agir par exemple d'hôtels à insectes, de nichoirs à oiseaux ou encore de zones humides.	
<b>N°5</b>	<b>PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN SUIVI DES FUITES DES FLUIDES FRIGORIGÈNES (EN POURCENTAGE)</b>	<b>51,01 %</b>
<b>Objectif de l'indicateur :</b>	<b>Méthode de calcul :</b>	
Suivre le taux de fuite des fluides frigorigènes permet d'identifier le bon fonctionnement des installations de climatisation, et de bénéficier d'un levier d'action direct sur la réduction des émissions de GES des actifs.	Chaque installation de climatisation contient un fluide frigorigène. Les fuites de ce gaz sont mesurées par la quantité de gaz « rechargée » annuellement par le mainteneur. Cette recharge est ensuite divisée par la « charge totale », c'est-à-dire la quantité totale de fluide frigorigène présent dans l'installation de climatisation. Cette division donne le « taux de fuite annuel » suivi.	
<b>N°6</b>	<b>PART DU PATRIMOINE AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'IMPLANTATION D'UN DISPOSITIF DE PRODUCTION D'ENR (EN POURCENTAGE)</b>	<b>51,01 %</b>
<b>Objectif de l'indicateur :</b>	<b>Méthode de calcul :</b>	
Le suivi de la part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers, en favorisant la production d'énergies renouvelables et visant des certifications pour nos actifs.	Prise en compte des actifs ayant réalisé une telle étude.	

(1) Non disponible : la labélisation de SOFIDY EUROPE INVEST ayant été obtenue le 23 décembre 2021, ces données sont en cours de consolidation à la date de rédaction du rapport et seront présentées à l'occasion du prochain rapport de performance extra-financière.

(2) La labélisation de SOFIDY EUROPE INVEST ayant été obtenue le 23 décembre 2021, certaines actions n'ont été lancées que début 2022.



## Pilier Social

N°7

**POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES ALTERNATIVES À L'AUTOSOLISME THERMIQUE À PROXIMITÉ (EN POURCENTAGE)**

21,85 %

**Objectif de l'indicateur :**

Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.

**Méthode de calcul :**

Par offre alternative à l'autosolisme thermique, on entend l'ensemble des solutions de mobilités douces ou alternatives (transports en commun, vélo, trottinette, véhicules électriques...). Ces dispositifs sont pris en compte dans un rayon de 500 mètres autour de l'actif.

N°8

**POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES DE SERVICES DIFFÉRENTES (EN POURCENTAGE)**

42,03 %

**Objectif de l'indicateur :**

Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.

**Méthode de calcul :**

Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein :

- Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible
- Crèches
- Pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé
- Salles de sport, équipements sportifs
- Commerces de bouche
- Espaces culturels



## Pilier Gouvernance

N°9

**PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)**

28,82 %

**Objectif de l'indicateur :**

Le suivi de la part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.

**Méthode de calcul :**

Prise en compte des actifs où au moins une charte fournisseur responsable a été signée.

N°10

**POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI A FAIT L'OBJET DE L'ENVOI D'UN ÉCO GUIDE À PLUS DE 50 % DES PRENEURS (EN POURCENTAGE)**

0,00 % <sup>(1)</sup>

**Objectif de l'indicateur :**

Le suivi de la part du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.

**Méthode de calcul :**

Prise en compte des actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires à travers la présence, la diffusion voire la signature d'un guide de bonnes pratiques (écogestes). Ce document recense des actions simples et quotidiennes qui permettront à chacun de contribuer à la qualité et la pérennité de l'environnement.

N°11

**PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR UNE ÉTUDE DE RÉSILIENCE PAR BATADAPT OU ÉQUIVALENT (EN POURCENTAGE)**

100,00 %

**Objectif de l'indicateur :**

L'objectif est d'évaluer l'exposition des bâtiments aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir. Le but de cette évaluation est notamment d'identifier, d'estimer les risques puis d'entreprendre le cas échéant les actions d'adaptation pertinentes.

**Méthode de calcul :**

Évaluation de l'exposition des bâtiments aux risques physiques via l'outil « Bat-ADAPT » ou équivalent (pour les actifs à l'international par exemple). L'outil « Bat-ADAPT » a été développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il permet de cartographier et analyser les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment, avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090.

(1) La labélisation de SOFIDY EUROPE INVEST ayant été obtenue le 23 décembre 2021, certaines actions n'ont été lancées que début 2022.

## COLLECTE DES DONNÉES ESG ET DÉMARCHÉ DE PROGRÈS

La collecte et la mise à jour des données ESG est pilotée par les équipes de gestion immobilière de SOFIDY, accompagnées par des mandataires techniques qui prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers,...), et des prestataires externes, notamment les bureaux d'études techniques spécialisés en charge des audits techniques des actifs.

Le fonds a été labellisé fin 2021. Ces indicateurs donnent le point de départ d'une démarche d'amélioration continue sur les thématiques ESG.

Ainsi, à partir de 2022 des actions seront déployées pour progresser sur l'ensemble des indicateurs de suivi. En particulier, les indicateurs non disponibles ou affichant 0% au 31 décembre 2021 sont identifiés par SOFIDY comme des sujets prioritaires.

## CAS D'ÉTUDE

Tous les actifs de SOFIDY EUROPE INVEST sont analysés afin d'évaluer la notation ESG individuelle :

 **Essen (Allemagne)**  
Severinstrasse 42 - Klosterstrasse 29

 **Acquisition**  
Réalisée le  
01/10/2021

<b>Note ESG</b>	<b>26,57</b>
Environnement	8,46
Social	12,98
Gouvernance	5,13
<b>Note ESG Prévisionnelle</b>	<b>50,46</b>
Environnement	25,07
Social	17,26
Gouvernance	8,13



Allemagne

 **Dublin (Irlande)**  
76/78 Harcourt Street

 **Acquisition**  
Réalisée le  
23/07/2021

<b>Note ESG</b>	<b>29,56</b>
Environnement	4,84
Social	22,10
Gouvernance	2,63
<b>Note ESG Prévisionnelle</b>	<b>51,80</b>
Environnement	19,06
Social	24,62
Gouvernance	8,13



Irlande

 **Aix-la-Chapelle (Allemagne)**  
Großkölnstraße 57 - 63

 **Acquisition**  
Réalisée le  
24/06/2021

<b>Note ESG</b>	<b>43,95</b>
Environnement	20,62
Social	16,95
Gouvernance	6,38
<b>Note ESG Prévisionnelle</b>	<b>59,28</b>
Environnement	27,76
Social	17,02
Gouvernance	14,50



Allemagne

 **Dublin (Irlande)**  
25-26 Fitzwilliam Place

 **Acquisition**  
Réalisée le  
21/12/2021

<b>Note ESG</b>	<b>26,42</b>
Environnement	15,45
Social	8,63
Gouvernance	2,34
<b>Note ESG Prévisionnelle</b>	<b>66,82</b>
Environnement	32,10
Social	22,94
Gouvernance	11,78



Irlande

## 1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2021 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

## ▶ 1.6.1 Évolution des résultats financiers par part

Le résultat courant par part ayant jouissance sur les 9 mois du premier exercice 2021 s'établit à 9,93 €.

Ce bon résultat a été rendu possible grâce à des premiers investissements réalisés rapidement sur des actifs intégralement loués.

Le patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST situé dans des pays européens voisins, implique que la SCPI assume pour

le compte de ses associés, l'impôt sur les revenus tirés de ce patrimoine dans chacun des pays investis.

Les mécanismes de déclarations de ces revenus tirés du patrimoine situé à l'étranger auprès de l'administration fiscale française, permettent de ne pas être doublement imposé. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat par part de votre SCPI s'établit à 10,25 € en 2021.

En Euros par part ayant jouissance sur les 9 mois de l'exercice	EXERCICE 2021 (9 mois)	
	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes et produits divers	8,08	56,2 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	6,30	43,8 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>14,38</b>	<b>100,0 %</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	1,48	10,3 %
Autres frais de gestion	2,96	20,6 %
Charges locatives non récupérées	0,01	0,1 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,45</b>	<b>31,0 %</b>
Charges financières	0,00	0,0 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %
Provisions	0,00	0,0 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,45</b>	<b>31,0 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT <sup>(1)</sup></b>	<b>9,93</b>	<b>69,0 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (pour information)</b>	<b>10,25</b>	<b>71,3 %</b>
dont :		
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	8,10	56,3 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	8,10	56,3 %
<b>VARIATION REPORT À NOUVEAU</b>	<b>0,23</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION <sup>(4)(6)</sup></b>	<b>0,00</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION <sup>(5)(6)</sup></b>	<b>0,23</b>	

(1) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(3) Hors distribution exceptionnelle.

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(5) Après affectation du résultat de l'exercice.

(6) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

## ► 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

ANNÉE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES <sup>(1)</sup> [dont commissions de la Société de Gestion]	POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITÉ DE L'IMPACT DU RECOURS AU CRÉDIT <sup>(2)</sup>
2021	215 420 €	118 715 € [39 462 €]	55,11 %	55,11 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions - sortie des immobilisations financières (des participations cédées au cours de l'exercice).

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

## ► 1.6.3 Taux de distribution

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'est élevé à 0,90 € par part et par mois de jouissance. Il procure une rentabilité mensualisée de 0,41 % brute de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup> et de 0,38 % nette de fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>.

	2021	Date paiement
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE	0,90 €	Fin janvier N+1
TAUX DE DISTRIBUTION MENSUALISÉ BRUT DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE <sup>(1)</sup>	0,41 %	
TAUX DE DISTRIBUTION MENSUALISÉ NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE <sup>(2)</sup>	0,38 %	

(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## ► 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

### DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2021 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

### FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	2					4
Montant total des factures concernées (TTC)	1 095 548	0	3 185	0	0	3 185
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	26,02 %	0,00 %	0,08 %	0,00 %	0,00 %	0,08 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
DÉLAIS LÉGAUX : 30 JOURS						

### FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	0					1
Montant total des factures concernées (TTC)	0	39 603	0	0	0	39 603
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	31,51 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	31,51 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
DÉLAIS LÉGAUX : 0 JOUR						

Se référer à la partie « Loyer encaissé et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 19).

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDOS

En Euros	Total au 01/04/2021 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2021 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>		48 883 525	48 883 525
Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>			
Plus / moins-values sur cession d'immeubles			
Emprunts			
Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>		-4 843 295	-4 843 295
Investissements immobiliers patrimoine direct		-5 875 000	-5 875 000
Investissements immobiliers indirects		-17 040 627	-17 040 627
Dépôts et cautionnements			
Divers <sup>(5)</sup>			
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>		<b>21 124 602</b>	<b>21 124 602</b>

(1) Depuis l'origine de la Société.

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts,...).

(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie,...) ne sont pas pris en compte.

## ► 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2021
Résultat de l'exercice	264 611
Dotations nettes aux provisions	
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>264 611</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FOND DE ROULEMENT</b>	<b>1 715 059</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>1 979 669</b>
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-6 522 798
Acquisitions indirectes <sup>(1)</sup>	-17 040 627
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	
Autres variations d'immobilisations	
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-23 563 426</b>
Collecte nette	48 883 525
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-4 195 497
Dividendes versés au cours de l'exercice	
Nouveaux emprunts contractés <sup>(2)</sup>	
Remboursements d'emprunts	
Variations des dépôts de garantie	
Autres variations financières	-167 906
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>44 520 121</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>22 936 365</b>
Trésorerie d'ouverture	
Trésorerie disponible en fin de période	22 936 365
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>22 936 365</b>

(1) Y compris les fonds apportés aux sociétés contrôlées correspondants aux besoins de trésorerie.

(2) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.

## 1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

### ► 1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 20,8 M€ au 31 décembre 2021 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 6,0 M€, soit 28,8 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées<sup>(1)</sup> pour un montant de 14,8 M€ (quote-part de SOFIDY EUROPE INVEST de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 71,2 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société<sup>(2)</sup> fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant BNP Paribas Real Estate sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une

actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2021, seule l'acquisition de l'immeuble Fitzwilliam (Dublin) réalisée en décembre, n'a pas fait l'objet d'une évaluation et est donc retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 29,2 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2021, la valorisation du patrimoine immobilier ressort en légère hausse de +0,05 % par rapport au prix d'acquisition hors droits et hors frais. Cela signifie que les premiers investissements ont été réalisés aux conditions de marché malgré un environnement très concurrentiel pour les actifs de qualité.

### ► 1.7.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2021 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	Valeur Comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE	Valeur de reconstitution sur la base des expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE
Valeur des immeubles détenus en direct	5 875 000	6 000 000	6 000 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	647 798		495 341
Amortissements	- 647 798		
Provision pour grosses réparations			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>5 875 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 495 341</b>
Agencements			
Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>			
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente			
Immobilisations financières dont participations contrôlées	17 208 534	16 890 229	16 953 573
Liquidités nettes à investir	21 005 426	21 005 426	21 005 426
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>38 213 960</b>	<b>37 895 655</b>	<b>37 958 999</b>
Commission de souscription	4 195 497		4 396 583
Amortissements	-4 195 497		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 396 583</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>44 088 960</b>	<b>43 895 655</b>	<b>48 850 923</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	212 061	212 061	212 061
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2022 du solde du dividende 2021	207,91	207,00	230,36

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

(2) Hors actifs immobilier détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier, ayant fait l'objet d'une évaluation annuelle par des experts immobiliers indépendants de place.

## 1.8 FISCALITÉ

## ► 1.8.1 Fiscalité pour une part ayant 9 mois de jouissance sur l'exercice 2021

## POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LE REVENU :

En Euros	2021
Revenus fonciers bruts	9,30 €
Frais et charges déductibles	-0,61 €
Intérêts d'emprunts	0,00 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>8,68 €</b>
dont revenus fonciers de source française	-0,45 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	9,13 €
<b>PRODUIT FINANCIERS</b>	<b>0,00 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	8,10 €

## POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

- Revenu imposable : 8,07 €

## POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

	Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	90,48 €
Pour les non-résidents fiscaux	0,00 €

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.8.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

## ► 1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

## FISCALITÉ DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés ;
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, selon les textes en vigueur, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. La quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est indiquée par la Société de Gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Irlande) ou selon la méthode dite des « faux crédit » (Allemagne). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont soumis 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 %.

## FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI en France sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'Etat de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger (Allemagne et Royaume-Uni) ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif (Belgique, Irlande et Pays-Bas).

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

**PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE**

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu

foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

## 1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

### ► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres élus pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement trois fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels ;

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.



25-25A Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)

Locataire principal : Glandore  
Crédit photo : Henderson Park

## ► 1.9.2 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 la SCPI ;
- 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 que SCPI, SOFIDY EUROPE INVEST entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) 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 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 la SCPI 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, 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.

Société Générale a par ailleurs été nommée en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

## ► 1.9.3 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).

### 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 la SCPI : 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 reportées 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 système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, 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<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degrés et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

SOFIDY EUROPE INVEST n'ayant pas de participation dans des fonds gérés par le groupe Tikehau Capital, et ne faisant pas appel aux services de relocation ou de syndic pouvant être réalisés par des sociétés liées, aucune commission n'a été perçue ou facturée par le groupe Tikehau Capital en sus des commissions prévues dans la documentation de votre SCPI.

## 1.10 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. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. 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 de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22,57 équivalents temps plein en 2021.

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 16 471 922 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184,00 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986 €.

## 1.11 PERSPECTIVES

En 2022, votre Société de Gestion compte poursuivre le développement de votre SCPI basé sur une politique d'investissement sélective, diversifiée (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier résidentiel...) et orientée principalement vers les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse.

Votre Société de Gestion s'attachera à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin d'atteindre les objectifs fixés par la politique ISR de SOFIDY EUROPE INVEST.

L'effet de levier du crédit sera mis en place sur les nouvelles acquisitions prévues au cours du premier trimestre 2022 pour bénéficier du contexte de taux d'intérêt encore favorable. Dans ce cadre, il est proposé aux associés de SOFIDY EUROPE INVEST d'approuver les autorisations de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme proposées.



Großkölnstraße 57-63 - Aix-la-Chapelle (Allemagne)  
Locataires : B&B Hotels Germany et DM Droguerie

## 1.12 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au moment où nous écrivons ces lignes, les conséquences du conflit en Ukraine et de la forte poussée inflationniste conséquence des tensions sur les prix de l'énergie et des matières premières sont encore très incertaines. Dans ce contexte, il est important de préciser que votre SCPI ne détient aucune exposition immobilière directe ou indirecte en Ukraine ni en Russie.

L'immobilier a fait preuve d'une forte résilience dans le contexte de crise sanitaire des deux dernières années. Il devrait continuer de bénéficier de son rôle de valeur refuge en 2022 et peut constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

## 1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

### DOUZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LES FRAIS À LA CHARGE DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts que les frais suivants sont à la charge de la SCPI :

- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes) ;
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires des cabinets de commercialisation dans le cadre des relocations).

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la douzième résolution.

### TREIZIÈME RÉSOLUTION - RETRAIT DES ASSOCIÉS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts les modalités de retrait des associés et de supprimer la clause limitant les retraits des associés à un ordre de retrait à la fois et à 0,5 % du capital effectif de la SCPI.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la treizième résolution.



# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE .....	38	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	40
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	39	2.5	ANNEXE .....	42
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	39	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 .....	46

## 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2021 (9 mois)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<i>Immobilisations locatives</i>		
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)		
Amortissements droits réels		
Concessions		
Amortissements concessions		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissements constructions sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives	5 875 000	6 000 000
Immobilisations en cours		
Immobilisations travaux en cours		
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations		
Gros entretiens		
Autres provisions pour risques et charges		
<i>Titres financiers contrôlés</i>		
Immobilisations financières contrôlées	2 429 819	2 111 514
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>8 304 819</b>	<b>8 111 514</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées	14 778 715	14 778 715
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées		
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées		
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>14 778 715</b>	<b>14 778 715</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
<b>CRÉANCES</b>		
Locataires et comptes rattachés	7 207	7 207
Autres créances		
Provisions pour dépréciation des créances		
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	22 936 365	22 936 365
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>22 943 572</b>	<b>22 943 572</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
Provisions générales pour risques et charges		
<b>DETTES</b>		
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	-1 325 636	-1 325 636
Dettes diverses	-612 510	-612 510
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-1 938 146</b>	<b>-1 938 146</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>44 088 960</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>43 895 655</b>

## 2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	01/04/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2021
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit			31 809 150	31 809 150
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission			17 074 375	17 074 375
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-4 843 295	-4 843 295
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>				
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>			264 611	264 611
Résultat de l'exercice N-1				
Acomptes sur distribution			-215 880	-215 880
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	0	0	44 088 960	44 088 960

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En Euros	2021 <sup>(1)</sup>
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	
Engagements reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(4)</sup>	
Engagements donnés sur les instruments financiers <sup>(5)</sup>	

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus.

(3) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).

(4) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

(5) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

2  
3  
4  
5  
2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N clos le 31/12/21 (9 mois)
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	
Loyers	125 420
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	90 000
Produits annexes	
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour gros entretiens	
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées	
Transfert de charges immobilières	647 798
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>863 218</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	
Travaux de gros entretiens	
Frais d'acquisitions	647 798
Dotations aux provisions pour gros entretiens	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Dépréciation pour créances douteuses	
Dépréciations des titres de participations contrôlées	
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	
Autres charges immobilières	271
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>648 069</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>215 149</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprise de provisions pour risques et charges	
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées	
Transfert de charges d'exploitation	4 195 497
Autres produits	
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 195 497</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	
Rémunération de la société de gestion	39 462
Diverses charges d'exploitation	78 982
Commission de souscription	4 195 497
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dotations aux provisions pour risques et charges	
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 313 942</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-118 444</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N clos le 31/12/21 (9 mois)
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	167 906
Autres produits financiers	
Reprises de dépréciations	
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>167 906</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Charges financières diverses	
Dépréciations	
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>167 906</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
Produits exceptionnels	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
Charges exceptionnelles	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>264 611</b>

## 2.5 ANNEXE

### ▶ 2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier

de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles détenus en direct à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société BNP Paribas Real Estate), nommé par l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> avril 2021, a procédé pour la première année de son mandat, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise, soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2021, l'ensemble des actifs détenus en direct par la SCPI a fait l'objet d'une évaluation.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur actif net réévalué (méthodologie ANR).

### ▶ 2.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

#### Informations relatives aux actifs immobilisés

##### ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	01/04/2021	Entrées	Sorties	31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	-	5 875 000		5 875 000
Agencements (des terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	-	17 208 534		17 208 534
Immobilisations financières non contrôlées				
Fonds de roulement				
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>23 083 534</b>	<b>0</b>	<b>23 083 534</b>

**IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles (5 875 000 €).

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Elles sont constituées :

- du coût d'achat de l'actif Großkölnstraße 57-63 à Aix-la-Chapelle (Allemagne) acquis au travers de la SCI SYREF 9 détenue à hauteur de 25,0 % par SOFIDY EUROPE INVEST soit une participation d'un montant de 5 093 875 € dont 4 075 105 € en créances sur participation ;

- du coût d'achat des actifs Harcourt Street 76-78 et 25-25A Fitzwilliam Place à Dublin (Irlande) acquis au travers de la SCI SYREF 10 détenue à hauteur de 20,0 % par SOFIDY EUROPE INVEST soit une participation d'un montant de 11 505 500 € dont 10 095 600 € en créances sur participation ;
- d'intérêts courus rattachés aux créances sur participation des immobilisations financières contrôlées pour 167 906 €.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2021 :

**Au 31 décembre 2021**

En Euros	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latente	Résultat <sup>(1)</sup>	Capitaux propres <sup>(1)</sup>	Quote-part détenue
SCI SYREF 9 (hors créances sur participation)	1 018 770	934 338	-84 432	-250 501	3 624 599	25,00 %
SCI SYREF 10 (hors créances sur participation)	1 409 900	1 177 127	-232 773	-150 892	6 712 108	20,00 %
SCI SYREF 12 (hors créances sur participation)	1 149	50	-1 100	-10 892	-449	11,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 429 819</b>	<b>2 111 514</b>	<b>-318 305</b>	<b>-412 285</b>	<b>10 336 258</b>	

(1) Pour 100 % des actifs.

**ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

Au 31 décembre 2021, aucune dotation ou reprise sur provision n'a été comptabilisé.

**VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS**

Au 31 décembre 2021, aucune dotation ou reprise sur provision pour gros entretien n'a été comptabilisée.

**Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation****LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS**

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires s'élèvent à 7 207 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
Locataires et comptes rattachés :	7 207
Créances douteuses (avant provisions) :	-
Provisions pour dépréciations de créances :	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 207</b>

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses 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 de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels. Au 31 décembre 2021, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier lié à la pandémie de la Covid-19 en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de garanties antérieures au 30 juin 2021 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus.

**VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 22 936 365 €.

**DETTES D'EXPLOITATION**

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 1 938 146 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 093 548 €) :	1 097 909
Dettes fiscales et sociales :	8 909
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre :	215 880
Associés souscriptions en cours :	521 924
Créditeurs divers	-3 182
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	96 706
<b>TOTAL</b>	<b>1 938 146</b>

**DETTES FINANCIÈRES**

Au 31 décembre 2021, votre SCPI ne dispose d'aucune dette bancaire détenue directement ou au travers de participations financières contrôlées.

## Informations relatives aux capitaux propres

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2021	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	0	0
Augmentation de la prime d'émission	17 074 375	17 074 375
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	-647 798	-647 798
- Commission de souscription	-4 195 497	-4 195 497
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2021</b>	<b>12 231 080</b>	<b>12 231 080</b>

### RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	
<b>LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 RESSORT À :</b>	<b>264 611</b>
L'acompte sur dividende versé en janvier 2022 s'est élevé à :	-215 880
<b>LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>48 730</b>

## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

### PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2021
les loyers et produits des participations contrôlées :	215 420
les transferts de charges immobilières :	647 798
<b>TOTAL</b>	<b>863 218</b>

Le compte « transfert de charges immobilières » de 647 798 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

### CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue principalement :

En Euros	2021
les frais d'acquisitions :	647 798
le poste « autres charges immobilières » :	271
dont assurances :	271
<b>TOTAL</b>	<b>648 069</b>

Les frais d'acquisitions du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges immobilières » (cf. produits de l'activité immobilière).

### PRODUITS D'EXPLOITATION

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 4 195 497 € correspond à la commission de souscription pour 4 195 497 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer cette commission sur les capitaux propres.

### CHARGES D'EXPLOITATION

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets

encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2021 à ce titre s'élève à 39 462 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 78 982 € sont constituées notamment :

En Euro	2021
des frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate :	1 800
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	20 000
des honoraires divers :	20 783
des honoraires du dépositaire :	10 000
de frais d'actes et de contentieux :	773
de la TVA non récupérable :	10 407
des autres frais bancaires :	2 675
des impôts étrangers Allemagne :	8 657
des autres frais divers (frais postaux, réceptions,...) :	3 887
<b>TOTAL</b>	<b>78 982</b>

Au vu du chiffre d'affaires de votre SCPI pour l'exercice 2021, SOFIDY EUROPE INVEST n'est pas assujettie à la contribution économique territoriale (CET) (venue remplacer la taxe professionnelle), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) prise en charge majoritairement par les locataires et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) restant à la charge du bailleur.

La commission de souscription de 4 195 497 € est neutre dans la constitution du résultat de la Société : elle est en effet amortie intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrite en produit sous la rubrique « transferts de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

### RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 167 906 € et est constitué des intérêts sur comptes courants d'associés accordés.

## ► 2.5.4 Autres informations

### ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2021, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans un investissement immobilier à travers une participation dans une société civile immobilière contrôlée gérée par SOFIDY pour un montant total de 9,7 M€ (montant frais inclus). Votre SCPI n'est engagée dans aucune cession d'actifs immobiliers.

### INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Au cours de l'exercice 2021, SOFIDY, Société de Gestion de SOFIDY EUROPE INVEST a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 4 % HT sur les montants des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements pour les souscriptions intervenues avant le 12 juillet 2021 soit 722 616 € HT ;
- 9 % HT sur les montants des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements pour les souscriptions intervenues après le 12 juillet 2021, soit 2 773 632 € HT ;
- 12 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 39 462 € HT ;

Enfin, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST détient des participations dans des sociétés civiles immobilières contrôlées gérées par SOFIDY à hauteur de :

- 25,0 % dans la SCI SYREF 9, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 20,0 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'EFIMMO 1, d'IMMORENTE et de SOFIDY PIERRE EUROPE ;
- 11,0 % dans la SCI SYREF 12, aux côtés d'EFIMMO 1, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES.

### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au moment où nous écrivons ces lignes, les conséquences du conflit en Ukraine et de la forte poussée inflationniste conséquence des tensions sur les prix de l'énergie et des matières premières sont encore très incertaines. Dans ce contexte, il est important de préciser que votre SCPI ne détient aucune exposition immobilière directe ou indirecte en Ukraine ni en Russie.

L'immobilier a fait preuve d'une forte résilience dans le contexte de crise sanitaire des deux dernières années. Il devrait continuer de bénéficier de son rôle de valeur refuge en 2022 et peut constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

## 2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

### ▶ 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 décembre 2021		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	5 875 000	6 000 000	125 000
Commerces			
Activités / Logistique			
Hôtels			
Habitations			
<b>TOTAL</b>	<b>5 875 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>125 000</b>

### ▶ 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2021		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 9 <sup>(1)</sup>	1 018 770	934 338	-84 432
SCI SYREF 10 <sup>(1)</sup>	1 409 900	1 177 127	-232 773
SCI SYREF 12 <sup>(1)</sup>	1 149	50	-1 100
<b>TOTAL</b>	<b>2 429 819</b>	<b>2 111 514</b>	<b>-318 305</b>

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par SOFIDY EUROPE INVEST sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

### ▶ 2.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
ESSEN	45127	Severinstrasse 42 - Klosterstrasse 29	DAK Gesundheit	2807	01/10/2021	5 875 000		647 798	6 522 798
			10 parking	-					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>2 807</b>		<b>5 875 000</b>	<b>0</b>	<b>647 798</b>	<b>6 522 798</b>

### ▶ 2.6.4 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) <sup>(1)</sup>
<b>SCI SYREF 9 (DÉTENUE À 25 % PAR SOFIDY EUROPE INVEST)</b>							
AACHEN	52062	Großkölnstraße 57 - 63	B&B Hotels Germany GMBH	4 930	24/06/2021	18 500 000	19 882 171
			DM Droguerie GMBH	767			
<b>TOTAL SCI SYREF 9</b>						<b>18 500 000</b>	<b>19 882 171</b>
<b>SCI SYREF 10 (DÉTENUE À 20 % PAR SOFIDY EUROPE INVEST)</b>							
DUBLIN 2	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	Commisioners of Public Works in Ireland	2 317	23/07/2021	21 200 000	23 068 422
DUBLIN 2	Dublin 2	Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place	Glandore Business Centres Ltd	2 857	21/12/2021	30 350 000	32 692 211
<b>TOTAL SCI SYREF 10</b>						<b>51 550 000</b>	<b>55 760 633</b>

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces pour 100 % des actifs détenus par les différentes SCI.

(1) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCI.



# 3

---

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires de SOFIDY EUROPE INVEST, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour ce premier exercice.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises depuis l'Assemblée Générale Constitutive du 1<sup>er</sup> avril 2021. Nous avons obtenu de nombreuses informations ou précisions sur l'activité de la SCPI. Nous avons pu examiner les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

Tout au long de l'année, SOFIDY nous a communiqué les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble. La société de Gestion a répondu avec précision aux questions posées à propos du développement du patrimoine de la SCPI, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication.

Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

#### CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a collecté sur l'année 2021, qui est l'année de son lancement, 48,9 millions d'euros. Au 31 décembre 2021, la capitalisation de SOFIDY EUROPE INVEST s'élève à 49,8 millions d'euros. A cette date, la SCPI compte 1 031 associés.

#### INVESTISSEMENTS

La conduite de la politique d'acquisition sélective et mutualisée de notre SCPI au sein de métropoles européennes dynamiques, aura permis, en l'espace de quelques mois, de réaliser un programme d'investissement d'un montant de 22,7 M€ frais inclus. Il ressort de ces investissements une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,7 %.

L'intégralité de ces acquisitions a été effectuée hors de France sur quatre actifs : deux immeubles de bureaux situés à Dublin (Irlande), un immeuble de bureaux à Essen (Allemagne) et un immeuble à usage mixte (hôtel et commerces) à Aix-la-Chapelle (Allemagne). Ces acquisitions offrent immédiatement à notre SCPI une diversification géographique des biens et une mutualisation du risque locatif.

Il est à noter que dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé à Aix-la-Chapelle, en juin 2021, il a été conclu une convention d'avance en compte courant d'un montant de 5,1 M€ avec l'associé SOFIDY visant à avancer les fonds des souscriptions de parts dont les virements étaient en cours d'instruction. Cette convention exceptionnelle a été établie pour une durée de 2 mois au taux de 0 %. Elle a été remboursée en date du 30 juin 2021.

#### GESTION LOCATIVE

La stratégie d'investissement dynamique, menée dès le lancement de notre SCPI, permet d'ores et déjà une diversification géographique et une mutualisation du risque. Il est à préciser que ce patrimoine est intégralement loué avec un taux d'occupation financier de 100 %.

#### DÉMARCHE ESG

L'obtention du label ISR Immobilier par SOFIDY EUROPE INVEST, en décembre dernier, traduit l'engagement des équipes de SOFIDY pour respecter un processus strict et rigoureux d'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la stratégie d'investissement et de gestion du patrimoine de notre SCPI. Nous sommes convaincus que cette gestion de la « performance durable » participera significativement à la valorisation financière du patrimoine de la SCPI dans le temps.

#### RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit à 9,93 € pour un premier exercice d'une période de 9 mois. Ce bon résultat a été rendu possible grâce à des premiers investissements réalisés rapidement sur des actifs intégralement loués. Au 31 décembre 2021, la valorisation du patrimoine immobilier reflète une légère hausse de + 0,05 % par rapport au prix d'acquisition hors droits et hors frais. Cela signifie que les premiers investissements ont été réalisés aux conditions de marché malgré un environnement très concurrentiel pour les actifs de qualité.

#### PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observations à faire sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés. Elle donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées en AGO comme en AGE.

#### PERSPECTIVES 2022

Dans la lancée de l'exercice 2021, la Société de Gestion poursuivra, pour le compte de notre SCPI, un programme d'investissement prudent et diversifié combiné à une gestion dynamique du patrimoine immobilier avec un possible recours raisonnable à l'endettement.

#### EN CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Je remercie tous les Membres du Conseil de Surveillance pour leur travail et leur implication dans le Conseil. Je remercie, au nom de tout le Conseil et de tous les associés, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mandat.

**Jean-Jacques TEISSEBRE**  
Président du Conseil de Surveillance



# 4

## RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2021)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	50	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES .....	52
-----	---	----	-----	---	----

## 4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale de SOFIDY EUROPE INVEST,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIDY EUROPE INVEST relatifs à l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2021, 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 société 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<sup>er</sup> avril 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de 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 SCPI, 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 SCPI 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.

### Estimation comptable :

Comme précisé dans la note « Méthodes de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### 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 financières et les comptes annuels adressés aux associés*

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### *Autres informations*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

**RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

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

Comme précisé par l'article L.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 société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie

significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2022

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

**Malcom SOSSOU**

3  
4  
5  
4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de SOFIDY EUROPE INVEST,

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 et les modalités essentielles 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 L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

*Avec la société de gestion SOFIDY :*

Conformément à l'article 16 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution

des programmes d'investissements pour les souscriptions intervenues avant le 12 juillet 2021, de 4 % hors taxes du montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse. Au cours de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 722 615,60 € hors taxes.

- Une commission de souscription au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements pour les souscriptions intervenues après le 12 juillet 2021, de 9 % hors taxes du montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse. Au cours de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 2 773 632,15 € hors taxes.
- Une commission de gestion au titre de la gestion de la société de 12 % hors taxes du montant des revenus locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Au cours de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 39 462,11 € hors taxes.
- Une commission au titre de la cession des parts sociales, de 5 % hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution). Au cours de l'exercice 2021, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission d'arbitrage au titre de la cession d'actifs immobiliers, de 2,5 % hors taxes du prix de vente du bien immobilier cédé. Au cours de l'exercice 2021, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € hors taxes, de 1,5 % hors taxes du montant desdits travaux. Au cours de l'exercice 2021, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2022

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

**Malcom SOSSOU**



# 5

---

## PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## 5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, c'est-à-dire (en euros) :

Résultat de l'exercice 2021	264 610,51
Report à nouveau antérieur	0,00
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE</b>	<b>264 610,51</b>

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 215 880,30 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 48 730,21€.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire par part et par mois de jouissance est arrêté à 0,90 € au titre de l'exercice 2021.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, d'un montant de 0,23 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIDY EUROPE INVEST au 31 décembre 2021, à savoir :

- valeur comptable : 44 088 960 € soit 207,91 € par part ;
- valeur de réalisation : 43 895 655 € soit 207,00 € par part ;
- valeur de reconstitution : 48 850 923 € soit 230,36 € par part.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 150 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 14 des statuts.

Ce montant tient compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2022, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

## 5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de préciser dans les statuts que les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société et que les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société sont à la charge de la SCPI ;
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 16 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 16 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

6. La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais de labellisation ou de mise aux normes,

.../...

- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,

.../...

#### NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 16 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

6. La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labellisation et de mise aux normes),

.../...

- Les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants),

.../...

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, sous réserve de validation ou de non opposition de l'AMF, décide :

- de préciser dans les statuts les modalités de retrait des associés et de supprimer la clause limitant les retraits des associés à un ordre de retrait à la fois et à 0,5 % du capital effectif de la SCPI ;
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

8.2 - Retrait des Associés

a. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout Associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même Associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital effectif de la Société tel qu'il existe au dernier jour du trimestre civil précédant la date de demande de retrait.

#### NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 8 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

8.2 - Retrait des Associés

a. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout Associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les demandes de retrait dûment complétées et accompagnées des documents requis sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

En cas de retrait compensé, le règlement du retrait intervient dans un délai administratif normal, généralement à la fin du mois au cours duquel le retrait est inscrit sur le registre des retraits. Par exception les demandes de retrait

Un Associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Le règlement de l'Associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.

L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1<sup>er</sup>) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et *prorata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel d'information, la Société de Gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

.../...

réceptionnées par la société de gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.

L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1<sup>er</sup>) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des associés. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et *prorata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent au trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

.../...

**QUATORZIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.







# SOFIDY EUROPE INVEST

## **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](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01