

EXERCICE 2022



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOFIDY
PIERRE EUROPE
OPCI DIVERSIFIÉ
FRANCE ET EUROPE



Rapport Annuel

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

“ *SOFIDY PIERRE EUROPE confirme son statut d'investisseur responsable en obtenant en 2022 le label ISR Immobilier.* ”

Chers Associés,

SOFIDY PIERRE EUROPE a connu une année 2022 délicate, marquée par de fortes tensions macroéconomiques et géopolitiques, qui ont mis sous pression la majorité des marchés financiers.

Votre OPCI grand public a néanmoins poursuivi sur l'exercice son développement conformément à la stratégie annoncée, alliant une politique d'investissement immobilier diversifiée et mutualisée en Europe à une exposition financière, notamment au marché des foncières cotées, le tout sous-tendu par une démarche ESG déployée dans tous les processus de votre Société de Gestion.

Ainsi SOFIDY PIERRE EUROPE a réalisé un programme d'acquisitions immobilières de près de 45,5 M€ réparti sur treize opérations, dont 15,2 M€ en commerces et 30,3 M€ en bureaux, et dont 35 % en France, 33 % en Irlande, 32 % en Allemagne. La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 4,8 %⁽¹⁾, ce qui constitue une performance intéressante compte-tenu du contexte concurrentiel sur le marché de l'acquisition jusqu'à la fin du premier semestre.

Le taux d'occupation financier moyen reste très solide à 98,50 % en 2022, malgré une légère baisse consécutive notamment à la libération partielle d'une surface de bureaux à Suresnes (92) et l'acquisition d'un immeuble à Dublin (Irlande) présentant des surfaces à relouer, ces actifs faisant l'objet d'actions de gestion pour leur remise en location.

La poche financière de votre OPCI grand public a subi la volatilité des marchés sur l'exercice et contribue à hauteur de -6,45 % à la performance annuelle du fonds. En fin d'année, elle affiche néanmoins un potentiel de rebond jugé très intéressant, en particulier sur la poche de foncières cotées.

Au final, votre fonds affiche un TRI de +1,84 %⁽²⁾ et une performance de +13,2 %⁽³⁾ depuis sa création en janvier 2018.

Enfin, SOFIDY PIERRE EUROPE confirme son statut d'investisseur responsable en obtenant en 2022 le label ISR Immobilier, apportant un cadre vertueux et un gage de durabilité supplémentaire au patrimoine de votre OPCI. Il peut également compter sur votre Société de Gestion et sur le Groupe Tikehau, qui poursuivent le déploiement intensif de la démarche ESG à tous les niveaux de leur organisation.

La Société de Gestion

(1) *Le rendement des actifs acquis par l'OPCI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de L'OPCI et n'est pas garanti.*

(2) *TRI de l'action A. L'OPCI ayant été lancé le 30/01/2018, aucun TRI réalisé au minimum sur plusieurs périodes correspondant à des multiples de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM.*

(3) *Performance de l'action A dividendes réinvestis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

01

Évolution du marché immobilier et de son environnement

11

- 1.1. Perspectives économiques 12
- 1.2. Évolution du contexte monétaire 13
- 1.3. Le marché immobilier en 2022 13
- 1.4. Les marchés financiers en 2022 16

02

Rapport de gestion

17

- 2.1. Présentation de SOFIDY Pierre Europe 18
- 2.2. Activité de la société au cours de l'exercice 2022 26
- 2.3. Situation patrimoniale au 31 décembre 2022 30
- 2.4. Rapport ISR 34
- 2.5. Historique des valeurs liquidatives et dividendes 46
- 2.6. Situation de la liquidité et de l'endettement de l'OPCI Grand Public 47
- 2.7. Perspectives 48
- 2.8. Tableau des résultats sur les derniers exercices 49
- 2.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 49
- 2.10. Informations relatives aux organes sociaux 50
- 2.11. Contrôle interne 51
- 2.12. Gestion des conflits d'intérêts 52

03

Rapport financier sur l'exercice 2022

53

- 3.1. Bilan – Actif 54
- 3.2. Bilan – Passif 55
- 3.3. Compte de résultat 56
- 3.4. Annexes aux comptes annuels 57

04

Rapport du conseil de surveillance

67

- 4.1. Rapport du conseil de surveillance 68
- 4.2. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise 69

05

Rapport du commissaire aux comptes

71

- 5.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 72
- 5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 74

06

Projets de résolutions

75

- 6.1. De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire 76

07

Rapport périodique

77

- 7.1. Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 78

Profil et organes de direction et de contrôle

FORME JURIDIQUE	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme
Dénomination	SOFIDY Pierre Europe
Siège Social	303 Square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY-COURCOURONNES CEDEX
Date de création	Agrément de l'Autorité des Marchés financiers obtenu le 05 septembre 2017 Création le 30 janvier 2018 Numéro d'agrément SPI20170043
Durée de vie	99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 29 janvier 2117
Conseil de surveillance	Madame Dominique DUDAN, Présidente Monsieur Pascal MORIN Monsieur Philip LOEB SURAVENIR, représentée par Monsieur Hervé LYVINEC
Société de gestion	SOFIDY SAS, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007, sous le numéro GP 07000042, dont le siège social est 303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry
Commissaire aux Comptes	KPMG, Tour Egho - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris La Défense
Dépositaire/ conservateur/ teneur de registre	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Déléataire de la gestion comptable / valorisateur	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Experts externes en évaluation	Cushman & Wakefield Valuation France SA, 185-189 Avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) JLL Expertises, 40-42 rue de la Boétie à Paris (8 ^{ème})

SOFIDY Pierre Europe en un coup d'oeil

Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

222,1 M€

Actif net au 31.12.2022

98,50 %

Taux d'occupation financier en 2022⁽¹⁾

42,6 M€

Collecte nette

24 %

Loan To Value au 31.12.2022

+1,84 %

Actions A (TRI depuis l'origine)⁽²⁾

+2,74 %

Action I (TRI depuis l'origine)⁽²⁾

Évolution des valeurs liquidatives depuis l'origine (base 100)



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 2.2.4 Gestion immobilière.

(2) L'OPCI ayant été lancé le 30/01/2018, aucun TRI réalisé au minimum sur plusieurs périodes correspondant à des multiples de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

Les actions d'OPCI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 à 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et le prospectus de l'OPCI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Composition du patrimoine à fin 2022

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : 8,5 %
- Région parisienne : 18,3 %
- Province: 37,1 %
- Allemagne : 13,4 %
- Pays-Bas : 0,6 %
- Autriche : 7,4 %
- Irlande : 14,4 %
- Autres pays : 0,3 %



► Allocation de l'actif brut au 31/12/2022



► Répartition par typologie d'actifs



Sofidy Pierre Europe en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



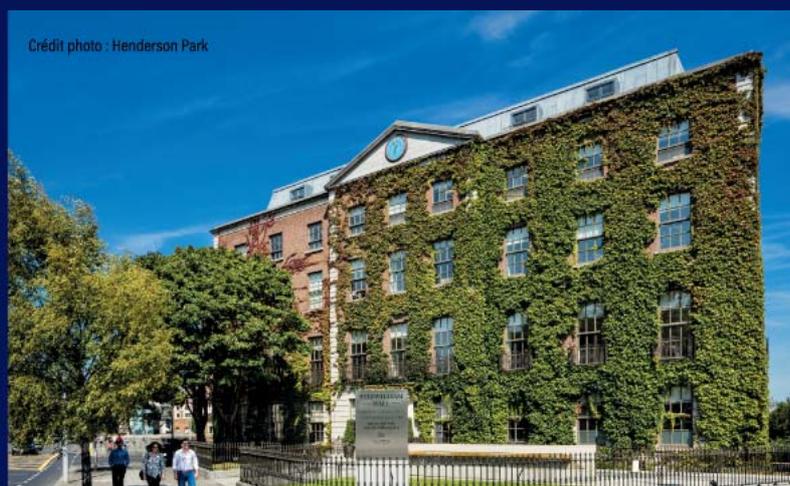
Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)



Rue Professeur Jean Bernard - Lyon 7^{ème}



Independent House - Dublin (Irlande)



Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)



Office of Public Works - Harcourt Street - Dublin (Irlande)

Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

Libellé	31.12.2022	31.12.2021
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	8 898 812 €	5 070 501 €
<i>dont loyers</i>	4 694 485 €	2 292 167 €
Charges de l'activité immobilière	-1 134 272 €	-419 468 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES	7 764 540 €	4 651 033 €
Autres produits et charges financiers	5 499 €	-36 204 €
Frais de gestion et de fonctionnement	-2 504 079 €	-1 892 960 €
RÉSULTAT NET	5 265 960 €	2 721 869 €
Résultat sur cessions d'actifs	-4 311 673 €	1 146 002 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	954 286 €	3 867 871 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 162 448 €	4 499 996 €

PATRIMOINE

Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	74 694 000 €	59 767 000 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	80 079 080 €	60 253 145 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	71 615 203 €	64 275 220 €
Liquidités et autres	21 386 379 €	36 862 649 €
ACTIF BRUT	256 894 299 €	225 531 817 €
ACTIF NET	222 143 557 €	195 440 392 €
Investissements immobiliers de l'exercice	45 520 265 €	45 703 647 €
Cessions immobilières de l'exercice	- €	-2 162 573 €
Dettes bancaires (inclus dettes des participations indirectes contrôlées)	37 233 979	33 569 150 €
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	98,50 %	100,00 %

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Nombre d'actions A	1 569 372,13406	1 226 721,56593
Valeur liquidative des actions A	108,97 €	117,22 €
Dividende des actions A ⁽²⁾	0,44	1,47 €
Nombre d'actions I	4 628,86303	4 339,88410
Valeur liquidative des actions I	11 045,27 €	11 898,42 €
Dividende des actions I ⁽²⁾	154,63	274,00 €

(1) Déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. À compter du 1^{er} janvier 2022 et conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance, le taux d'occupation financier sera 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.

(2) Dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2022, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

PERFORMANCE Actions A ⁽¹⁾	2022	2021
Taux de distribution sur valeur liquidative	0,40 %	1,25 %
TRI depuis l'origine	+1,84 %	+3,84 %
Variation de la valeur sur l'exercice (dividendes réinvestis)	-5,87 %	+5,74 %
Variation de la valeur depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+13,18 %	+20,24 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PERFORMANCE Actions I ⁽¹⁾	2022	2021
Taux de distribution sur valeur liquidative	1,40 %	2,30 %
TRI depuis l'origine	+2,74 %	+4,71 %
Variation de la valeur sur l'exercice (dividendes réinvestis)	-5,02 %	+6,56 %
Variation de la valeur depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+19,03 %	+25,31 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Évolution du marché immobilier et de son environnement

1

1.1	Perspectives économiques	12	1.3	Le marché immobilier en 2022	13
1.2	Évolution du contexte monétaire	13	1.4	Les marchés financiers en 2022	16

1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fait preuve de résilience en 2022 pour atteindre +3,4 % après avoir connu un fort rebond en 2021 (+5,2 %) marqué par la reprise de l'activité post-pandémie. Cette résilience résulte toutefois principalement de l'inertie générée par la sortie de crise sanitaire en 2021 et de la croissance qui s'est estompée au fil de l'année 2022. L'économie européenne a été impactée durant l'exercice par les fortes incertitudes géopolitiques dues en particulier à la guerre en Ukraine, par le niveau élevé de l'inflation et en particulier de la forte hausse des prix de l'énergie, et par le resserrement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne limitant les dépenses et la production. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, la décélération de la croissance étant plus importante en France (+2,6 %) et en Allemagne (+2,4 %), qu'aux Pays-Bas (+4,4 %), en Espagne (+5,3 %) ou en Irlande (+7,6 %) dont les économies demeurent moins sensibles aux importations de matières premières dont l'énergie.

En France, la croissance du PIB s'établit à +2,6 % au global sur l'année 2022 après un pic à +6,8 % en 2021 (source INSEE). Le PIB a ainsi continué à progresser mais à un rythme nettement moins soutenu qu'un an auparavant avec un ralentissement de l'ensemble de ses composantes. La consommation des ménages a progressé de +2,7 % (contre +5,2 % en 2021) avec un repli au dernier trimestre notamment de la consommation alimentaire et de la consommation énergétique. L'investissement des entreprises progresse de +3,5 % (contre +11,4 % en 2021) freiné par le

secteur de la construction et les produits manufacturés. Quant au commerce extérieur, il est en repli de -0,7 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

L'année 2022 a été marquée par un regain d'inflation très marqué, en moyenne annuelle les prix à la consommation progressent de +5,2 % en France (contre +1,6 % en 2021), tirés par une accélération des prix de l'énergie (+23,1 %) et de l'alimentation (+6,8 %) avec néanmoins une accalmie en fin d'année. Le niveau d'inflation en France reste toutefois moindre que celui des autres principaux pays européens.

Concernant l'emploi, le taux de chômage en France s'élève à 7,2 % de la population active au 4^{ème} trimestre 2022, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé reste dynamique en 2022, avec 304 900 emplois créés. L'emploi salarié du secteur privé excède ainsi son niveau d'avant crise de 888 000 emplois.

Après une année 2022 marquée par une résilience de la croissance économique, la zone euro en général et la France en particulier pourraient connaître une croissance faible mais légèrement positive en 2023. Une inflation forte pourrait rester persistante sur les premiers mois puis connaître un ralentissement compte tenu de la détente des prix de l'énergie après un hiver doux et de l'effet décalé des mesures de soutien budgétaire des gouvernements (bouclier tarifaire), tout en restant supérieure aux niveaux cibles de la BCE.



Godesberger Allee 115-121 - Bonn (Allemagne)
Locataire principal : État Fédéral allemand

1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de retour de l'inflation, la BCE a resserré sa politique monétaire avec un relèvement à quatre reprises de ses taux directeurs depuis juillet 2022 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 3 % en février 2023 (contre 0 % il y a un an). Les taux d'intérêt

interbancaire ont évolué de -0,57 % fin 2021 à +2,13 % fin 2022 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +0,20 % fin 2021 à +3,11 % fin 2022.

1.3 Le marché immobilier en 2022

Après une année 2021 marquée par la sortie de la pandémie Covid-19 en Europe et par une forte reprise des investissements immobiliers, l'année 2022 a été impactée par le conflit en Ukraine et la forte hausse des coûts de financements entraînant un attentisme de la part des investisseurs dès le printemps 2022. Ainsi, 253 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2022 (source BNP Real Estate), en retrait de -12 % par rapport à l'année précédente avec d'importantes disparités géographiques et un net ralentissement sur le dernier trimestre avec seulement 49,0 milliards d'euros investis soit -55 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2021.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 64,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2021) et 54,1 milliards d'euros (-16 % par rapport à 2021).

En France, 28,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial sur l'année 2022, soit un montant stable par rapport à l'année 2021 (+1,4 %). Après des volumes d'investissements importants au 2^{ème} et au 3^{ème} trimestres avec respectivement 7,8 milliards et 8,3 milliards d'euros, le dernier trimestre a nettement ralenti avec un volume investi de seulement 6,3 milliards d'euros (-43 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2021). L'année 2022 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi, dans la continuité de 2021, les montants investis en immobilier de bureaux ont ralenti alors que le marché des actifs de commerces et de la logistique activé a poursuivi son essor.

Commerces (France)

Avec 5,6 milliards d'euros, les montants investis en 2022 en commerce affichent une forte hausse (+75,0 %) par rapport à 2021 à la suite des levées des restrictions sanitaires et des appréhensions post-Covid des investisseurs. La dynamique d'investissement sur cette classe d'actifs s'est particulièrement concentrée sur les trois premiers trimestres avec un volume investi de 4,6 milliards, avant un ralentissement sur le dernier trimestre. Le commerce représente ainsi 21,0 % des volumes investis en immobilier d'entreprise en France et marque le retour en grâce de cette classe d'actif.

L'année 2022 a été portée par un nombre important d'opérations de taille supérieure à 100 M€ (plus de 50,0 % des montants investis) pour un total de 2,79 milliards d'euros investis avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition du 150 avenue des Champs-Élysées à Paris (8^{ème} arrondissement) pour 650 M€ par un fonds d'investissement ou encore une prise de participation par deux assureurs dans le centre commercial Westfield Carré Sénart pour 450 M€.

Les autres typologies du commerce ont également profité de ce regain d'intérêt de la part des investisseurs avec 2,1 milliards investis en commerces de périphérie et 1,9 milliards en boutiques de commerces de centre-ville. D'importantes transactions ont eu lieu sur ces typologies d'actifs avec notamment l'acquisition du portefeuille Unity de boutiques de centre-ville à Paris ou encore l'achat des portefeuilles Horus et Saphir en région par des véhicules gérés par Sofidy.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont augmenté sur l'année 2022 pour atteindre 3,50 % à fin 2022 (contre 3,20 % à fin 2021) dans le contexte de hausse des taux d'intérêt. Les taux de rendement prime sont ainsi passés pour les pieds d'immeuble à Paris de 3,20 % en 2021 à 3,50 % en 2022, de 4,50 % à 4,75 % pour les centres commerciaux, et sont restés stable pour les *retail park* à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2022, atteignant 146,9 milliards d'euros, en hausse de +13,8 % par rapport à 2021 (source : Fédération du e-commerce), largement portée par la progression des ventes dans le secteur des transports, du tourisme et des loisirs qui tirent le secteur des services (+36,0 % sur un an). Cependant les ventes de produits sur Internet sont en recul de 7,0 % par rapport à 2021, année encore marquée par le confinement lié à la pandémie de Covid-19. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce ralentit pour représenter 12,5 % du commerce de détail contre 14,1 % en 2021.

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

Bureaux (France)

En 2022, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 13,9 milliards d'euros investis (49,5 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -11 % par rapport à ceux de l'année précédente.

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 10,4 milliards investis en 2022 malgré une prudence des investisseurs sur ce secteur qui se traduit par un recul de -20 % des investissements en Île-de-France. En revanche les marchés régionaux continuent d'afficher leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3,6 milliards d'euros (+13 % en 2022) dans les métropoles régionales, principalement portés par les métropoles de Lyon, Aix-Marseille et Lille.

L'évolution des investissements en bureaux en Île-de-France est néanmoins hétérogène avec un marché parisien plus attractif (5,8 milliards d'euros soit +2 % par rapport à 2021), contrairement aux secteurs de la Défense (0,45 milliard d'euros soit -62 % par rapport à 2021), la 1^{ère} couronne (1,3 milliard d'euros soit -55 % par rapport à 2021) et le croissant ouest (1,9 milliard d'euros soit -17 % par rapport à 2021) en raison d'investisseurs très sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles bénéficiant d'une forte centralité, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs.

Malgré la hausse des loyers, la pression exercée par la hausse des taux d'intérêt entraîne une augmentation de 30 points de base des taux de rendement bureaux *prime* sur 2022. Ainsi les taux de rendement *prime* s'établissent à 3,00 % pour Paris QCA, 3,50 % pour le croissant ouest et 4,10 % à la Défense. En région, une semblable décompression ramène les taux de rendement bureaux *prime* à plus de 4,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon qui atteint 3,70 %.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,9 % fin 2022 en hausse par rapport à l'année 2021 (7,1 %), en raison de la livraison de plusieurs chantiers importants, comme la Tour Hekla à La Défense. L'offre de surface à un an reste contrastée entre les différents secteurs franciliens, entre une offre abondante en Péri-Défense et sur la 1^{ère} couronne, et à l'inverse, un manque d'offres important à Paris. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 3,5 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (15,7 %), le croissant ouest (13,6 %) ou la 1^{ère} couronne (14,2 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet de voir les loyers *prime* progresser en 2022 pour atteindre un nouveau record de 1 000 €/m²/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*.

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 bien connectés aux transports en commun et sur les bâtiments les plus qualitatifs.

Résidentiel (France)

Après avoir atteint un nombre record en 2021, l'année 2022 marque un ralentissement des transactions dans le résidentiel, notamment sur la deuxième partie de l'année. Le marché du résidentiel en France affiche un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,13 millions de transactions à fin septembre 2022 (hors Mayotte, source indices notaires INSEE) en baisse de -6 % par rapport à fin septembre 2021.

En parallèle, la hausse des prix dans les logements anciens en France métropolitaine se poursuit sur un an glissant mais cette progression décélère légèrement : +6,4 % au troisième trimestre 2022, après +6,8 % au deuxième trimestre et +7,3 % au premier trimestre, avec des disparités fortes entre l'Île de France (+2,0 %) et la dynamique de la province (+8,1 %).

Comme en 2021, le prix des maisons anciennes augmente plus rapidement que pour les appartements, et ce depuis le quatrième trimestre 2020, pour atteindre une progression de +8,2 % sur un an au 3^{ème} trimestre 2022 (+5,7 % en Île-de-France et de +8,6 % pour le reste de la France) et de +4,0 % sur le prix des appartements anciens (+0,2 % en Île de France et +7,1 % en province). A Paris les prix des appartements est en légère baisse sur un an à 10 590 € par m² au 3^{ème} trimestre 2022 soit -1,2 % sur une année.

Même si particuliers et bailleurs sociaux jouent un rôle toujours central dans les opérations d'investissement résidentiel, cette classe d'actifs fait désormais partie de la stratégie des investisseurs institutionnels et ce malgré un taux de rendement immédiat plus faible que sur les autres classes d'actifs et une gestion locative plus complexe. Les évolutions sociétales et la crise sanitaires ont en effet mis en avant la résilience de cette classe d'actif, par ailleurs toujours caractérisée par une demande très supérieure à l'offre. Les montants investis dans l'immobilier résidentiel vendu en bloc sur l'ensemble de l'année 2022 s'élèvent ainsi à 5,6 milliards (Source ImmoStat).

Allemagne

La première économie de la zone euro a vu son PIB progresser de +1,9 % (source Destatis) en 2022 après une hausse de +2,7 % en 2021. La croissance économique du pays, sensible au commerce extérieur, a été pénalisée par des difficultés rencontrées dans les chaînes d'approvisionnement et par la faible dynamique des échanges internationaux.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2022 près de 54,1 milliards d'euros investis en 2022 soit une baisse de -15,6 % par rapport à 2021 et -9,3 % par rapport à 2020. Cette baisse du volume de transactions se concentre principalement sur le quatrième trimestre 2022 où le montant des transactions a diminué de près de 60 % par rapport au quatrième trimestre 2021.

Le marché des bureaux continue de rester la cible préférée des investisseurs avec 41 % de l'ensemble des capitaux placés soit 22,3 milliards d'euros. La logistique vient en deuxième position à un niveau record de 19 % des volumes de transactions soit 10,1 milliards d'euros. Puis à la troisième place les locaux commerciaux avec 17 % des volumes soit 8,7 milliards d'euros, augmentant de façon significative sa part dans la répartition des transactions par rapport à l'an dernier où le secteur souffrait encore de restrictions sanitaires.

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 52 % des montants investis en 2022. Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 8,5 milliards d'euros investis. Arrivent ensuite Frankfurt (5 milliards d'euros), Hamburg (4,9 milliards d'euros), Munich (4,3 milliards d'euros) puis Düsseldorf (2,9 milliards d'euros). Cologne est la ville ayant le plus souffert du ralentissement des transactions avec une baisse de près de 70 % par rapport à 2021 (1,1 milliards d'euros en 2022).

L'environnement haussier des taux d'intérêts a entraîné une décompression des rendements immobiliers de 70 à 90 points de base en 2022. Le marché des bureaux *prime* affiche ainsi un taux de rendement au-dessus des 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin et Munich (3,20 %), Hamburg et Cologne (3,30 %), Frankfurt (3,35 %), puis Düsseldorf et Stuttgart (3,45 %). La même tendance à la hausse est visible sur les *retail parks* (+70 points de base) et la logistique (+50 points de base).

Irlande

L'Irlande a poursuivi en 2022 la dynamique de croissance qu'elle connaît depuis 2020 et devrait afficher une croissance du PIB de plus de 10 % en 2022 (vs 13,6 % en 2021), et ce malgré les plans sociaux de licenciement annoncé par plusieurs grandes compagnies de la Tech. Cette bonne santé économique est portée par les nombreuses multinationales (notamment nord-américaines) qui viennent s'installer sur le sol irlandais pour en faire leur base européenne.

Dans cet environnement positif, le marché de l'immobilier d'entreprise, qui se concentre essentiellement à Dublin et sa périphérie, a connu une année record en 2022 avec 5,6 milliards d'euros investis (sa deuxième meilleure année de l'histoire), le quatrième trimestre 2022 enregistre néanmoins son plus bas niveau depuis plus de 10 ans avec seulement 0,8 milliard d'euros investi (contre près de 2,0 milliards d'euros au quatrième trimestre 2021) (source BNP Real Estate).

De manière notable, on assiste à une évolution de la répartition des investissements entre les différentes classes d'actifs : la part des transactions investies sur le secteur du résidentiel et de la logistique diminue par rapport à l'an dernier au bénéfice du marché des bureaux qui représente près de 31 % des transactions de l'année. À noter qu'au quatrième trimestre 2022, seulement 7 transactions ont été réalisées pour un montant total de 63 millions d'euros, marquant ainsi le ralentissement du marché dans le contexte de hausse des taux d'intérêts.

Les taux de rendement immobilier prime des bureaux décompressent pour atteindre 4,25 % à Dublin (contre 4,00 % fin 2021).

Pays-Bas

Les Pays-Bas ont poursuivi leur croissance économique soutenue en 2022 avec un PIB en hausse de +4,4 % après une augmentation de +4,8 % en 2021. Le taux de chômage du pays est toujours l'un des plus faibles de la zone Euro, atteignant le niveau record de 3,2 %. L'année 2022 a été marquée par une inflation record l'une des plus élevée de la zone euro, culminant à 17,1 % en septembre pour ralentir à 9,6 % en décembre 2022.

Le volume des investissements immobiliers atteint 16,5 milliards d'euros sur l'année 2022 en baisse de 4 % par rapport à 2021, particulièrement à cause du dernier trimestre. L'augmentation des taux d'intérêts a entraîné une diminution générale des investissements, mais certaines classes d'actifs, comme le résidentiel, ont été plus durement touchées, avec la mise en place d'un encadrement des loyers à compter de 2023, qui a considérablement changé les dynamiques du marché dans la deuxième moitié de l'année.

Toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition en augmentation par rapport à l'année dernière. Par exemple, la logistique prime s'acquiert désormais à un taux de 4,35 % (contre 3,40 % fin 2021), légèrement supérieur au bureaux prime à 4,25 % (contre 3,00 % fin 2021) (source : Cushman & Wakefield).

1.4 Les marchés financiers en 2022

Les marchés financiers ont été doublement impactés à la baisse en 2022 en raison de la guerre en Ukraine et de l'envolée de l'inflation, cette dernière entraînant un relèvement massif des taux d'intérêt par les banques centrales. Sur la première partie de l'année l'invasion de l'Ukraine a amplifié les incertitudes existant déjà en 2021 sur les marchés de l'alimentation et de l'énergie, alimentant ainsi l'inflation et la réaction des

banques centrales. Sur la seconde partie de l'année, malgré la publication de résultats meilleurs que prévu par les entreprises, les marchés sont restés orientés à la baisse, les banques centrales ayant douché l'espoir d'un retour rapide à la normale sur le front de l'inflation et par ricochet d'une baisse proche des taux d'intérêt.



*Rue Professeur Jean Bernard - Lyon 7^{ème}
Multi-locataires*

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.

Rapport de gestion

2

2.1	Présentation de SOFIDY Pierre Europe	18	2.6	Situation de la liquidité et de l'endettement de l'OPCI Grand Public	47
2.1.1	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement	18	2.6.1	Liquidité de l'OPCI	47
2.1.2	Organigramme	23	2.6.2	Endettement bancaire	47
2.1.3	Facteurs de risques	24			
2.2	Activité de la société au cours de l'exercice 2022	26	2.7	Perspectives	48
2.2.1	Évolution du Capital	26	2.8	Tableau des résultats sur les derniers exercices	49
2.2.2	Investissements sur la poche immobilière	26	2.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	49
2.2.3	Arbitrages sur la poche immobilière	28	2.10	Informations relatives aux organes sociaux	50
2.2.4	Gestion immobilière	28	2.10.1	Membres du Conseil de Surveillance	50
2.2.5	Gestion poche financière	29	2.10.2	Directeur Général Unique	50
			2.10.3	Commissaire aux comptes	50
2.3	Situation patrimoniale au 31 décembre 2022	30	2.10.4	Évaluateurs immobiliers	50
2.3.1	Répartition par types d'actifs	30	2.10.5	Dépositaire	50
2.3.2	Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)	30	2.10.6	Délégataire de gestion comptable	50
2.3.3	État du patrimoine immobilier	31	2.11	Contrôle interne	51
2.3.4	Inventaire de la poche financière au 31 décembre 2022	32	2.12	Gestion des conflits d'intérêts	52
2.4	Rapport ISR	34			
2.4.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	34			
2.4.2	Démarche ESG de SOFIDY	35			
2.4.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	37			
2.4.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	39			
2.4.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	41			
2.4.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	43			
2.4.7	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	44			
2.4.8	CAS D'ETUDE - La performance extra-financière des actifs	45			
2.5	Historique des valeurs liquidatives et dividendes	46			

2.1 Présentation de SOFIDY Pierre Europe

2.1.1 Objectifs de gestion et stratégie d'investissement

Objectifs de gestion

Proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de ses Actions sur un horizon de détention de long terme avec une allocation d'actifs majoritairement investie en immobilier.

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

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

La SPPICAV adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers et financiers constituant son patrimoine conforme à une politique de gestion ISR. La SPPICAV est labellisée ISR.

Indicateur de référence

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

Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

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

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

- Une poche financière investie principalement en actions, obligations et parts ou actions d'OPCVM et de FIA, orientées notamment vers le secteur immobilier ;
- Une poche de liquidités réglementaires sous forme de cash ou investie dans des comptes à terme ou produits du marché monétaire.

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

A) Immobilier direct et indirect non coté ⁽¹⁾	de 51 % à 70 % (avec une cible à 60 %) de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV
B) Immobilier direct et indirect non coté + Actions de foncières cotées ⁽³⁾	minimum de 60 % de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV
C) Actions de foncières cotées ⁽³⁾	maximum de 14 % de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV
D) Actifs financiers ⁽¹⁾ (hors actions de foncières cotées)	de 20 % à 35 % de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV
E) Actifs financiers (y compris actions de foncières cotées) ayant un sous-jacent immobilier et secteurs connexes ⁽³⁾	minimum 10 % de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV ⁽²⁾
F) Liquidités (au sens des articles R. 214-92, R. 214-93 et R. 214-94 du Code Monétaire et financier)	minimum de 5 % de l'actif net ⁽²⁾ de la SPPICAV

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

Les ratios exposés ci-dessus (hors ratio (F) qui doit être respecté à tout moment) sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice.



Rue Franklin - Bordeaux (33)
Locataire : Cotélec

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

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

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

Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852

La SPPICAV promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. La SPPICAV ne présente pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Mais a cependant pour objet d'investir, dans une certaine mesure, dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie »). Ainsi, la SPPICAV est tenue de divulguer des informations sur les investissements durables réalisés sur le plan environnemental.

La SPPICAV a l'intention de contribuer aux objectifs environnementaux suivants, définis à l'article 9 du Règlement Taxonomie : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.

Afin de contribuer à ces objectifs, il est prévu que la SPPICAV réalise des investissements dans des activités économiques éligibles au Règlement Taxonomie, y compris, mais sans s'y limiter, le transport à faible émission de carbone, les énergies renouvelables, l'immobilier durable.

Conformément à l'état actuel des Règlements SFDR et/ou Taxonomie, la Société de Gestion s'assure, cumulativement, que ces investissements éligibles (i) contribuent aux objectifs susmentionnés, et (ii) ne nuisent à aucun des autres objectifs mis en place par la Réglementation Taxonomie. À cette fin, la Société de gestion doit s'assurer que les sociétés bénéficiaires des investissements (i) sont éligibles au titre de la Réglementation Taxonomie et contribuent à la transition vers une économie à zéro émission nette de carbone conformément à l'approche décrite ci-dessus, et (ii) respectent le cadre de prise en compte des principaux impacts négatifs mis en place par la Société de Gestion, tel que spécifié dans la description des risques en matière de durabilité. Pour qu'une activité soit conforme au Règlement Taxonomie, les investissements éligibles doivent également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international (également désignées comme les garanties sociales minimales).

En fonction des données que les entreprises fourniront à terme pour permettre d'évaluer l'alignement des investissements de la SPPICAV avec le Règlement Taxonomie, la Société de Gestion estime que la SPPICAV investira jusqu'à 0 % de son portefeuille dans des investissements qualifiés de durables, conformément à l'article 3 du Règlement Taxonomie. Ce pourcentage est une estimation fondée, selon le cas, sur les données reçues de fournisseurs tiers ou divulguées par les sociétés du portefeuille.

Au fur et à mesure que ces données deviennent plus disponibles, la Société de Gestion s'attend à ce que la précision du calcul du pourcentage d'alignement mentionné ci-dessus augmente dans les années à venir. La Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour afficher un objectif réaliste et pour calculer avec précision le niveau d'alignement le plus exact de son portefeuille avec la taxonomie européenne.

Enfin, la SPPICAV est tenue, conformément à l'article 6 du Règlement Taxonomie, de déclarer que le principe « ne pas nuire de manière significative » ne s'applique qu'aux investissements durables, c'est-à-dire aux investissements sous-jacents qui prennent en compte les critères de la taxonomie européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les autres investissements réalisés par la SPPICAV ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Stratégie adoptée sur la poche immobilière non cotée (immobilier direct et indirect non coté)

La poche immobilière est constituée d'immeubles acquis directement par la SPPICAV, ou indirectement via des parts ou actions de sociétés non cotées (généralement contrôlées par la SPPICAV) dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, de parts ou actions d'OPCI et/ou de leurs équivalents étrangers. Ils représenteront au minimum 51 % et au maximum 70 % de l'actif brut de la SPPICAV, avec une cible à 60 % de l'Actif Brut de la SPPICAV.

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

Les ratios de 60 % et de 51 % mentionnés ci-dessus sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice.

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

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

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

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

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

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

Stratégie adoptée sur la poche financière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidités. La poche de liquidités représente au minimum 5 % de l'actif net de la SPPICAV, la société de gestion la maintenant autant que possible à un pourcentage proche de 5 %.

Tout instrument du marché monétaire est éligible à la poche de liquidités. Il s'agit précisément :

- de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
 - ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite, et dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du Code Monétaire et Financier ;

- leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
- ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
- la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.
- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :
 - les bons du Trésor ;
 - les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
 - les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;
 - les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
 - a) être des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;
 - b) être investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1) à 3) ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités ;
- des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :
 - les dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de la SPPICAV, qui (i) peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV, (ii) dont la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt, et (iii) dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par la SPPICAV dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ; et
 - les créances d'exploitation de la SPPICAV.

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

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

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

Recours aux produits dérivés

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

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

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

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

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

Stratégie de financement et sûretés

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

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

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

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

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

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ou les actifs dont elle est propriétaire. La SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier.

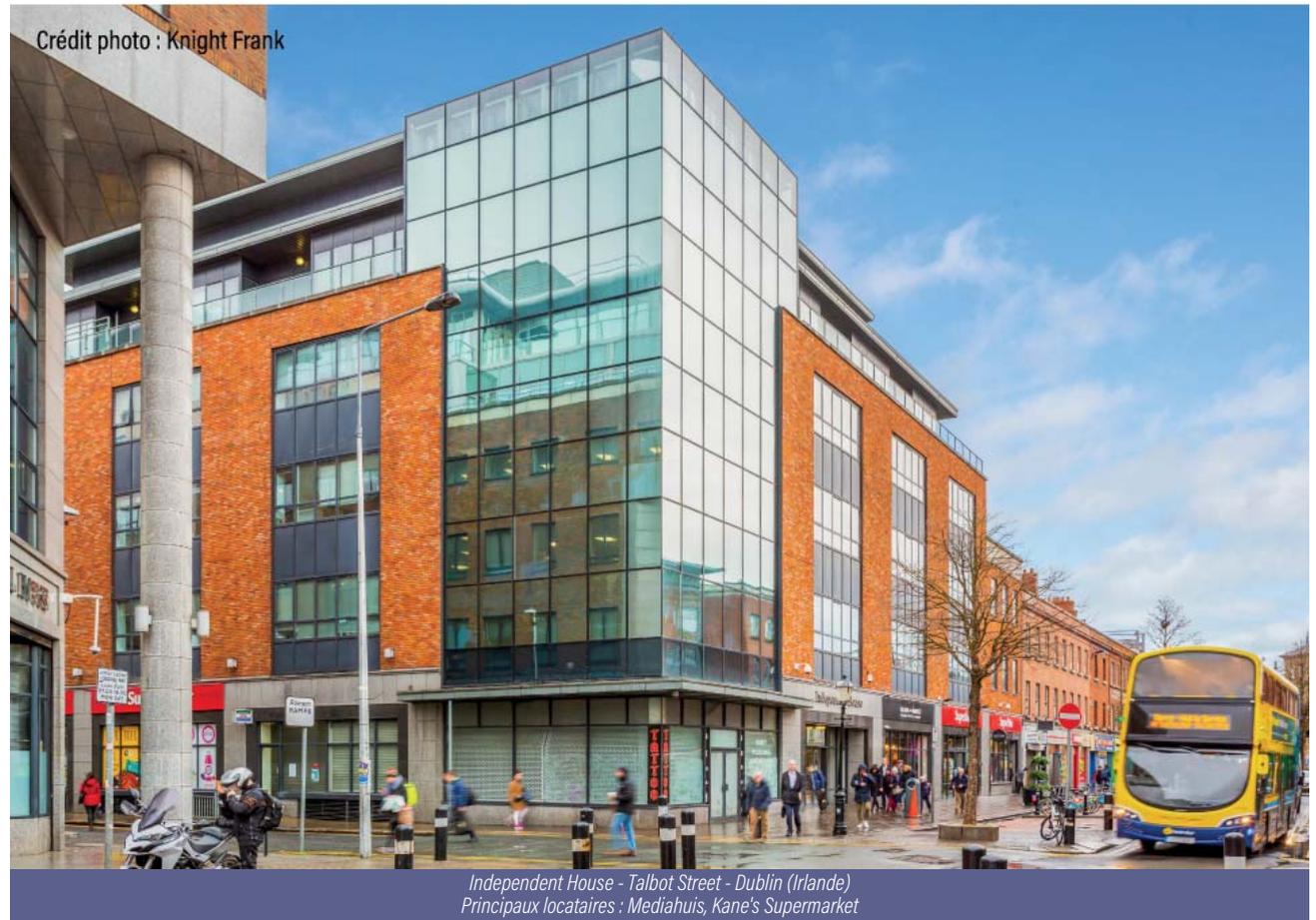
La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre des risques de taux et de change, telles que définies dans le chapitre sur les facteurs de risque plus bas. Pour mémoire, les liquidités libres de toute garantie représentent au moins 5 % de l'actif net de la SPPICAV.

Comptes courants, délivrances de garanties et cautions

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

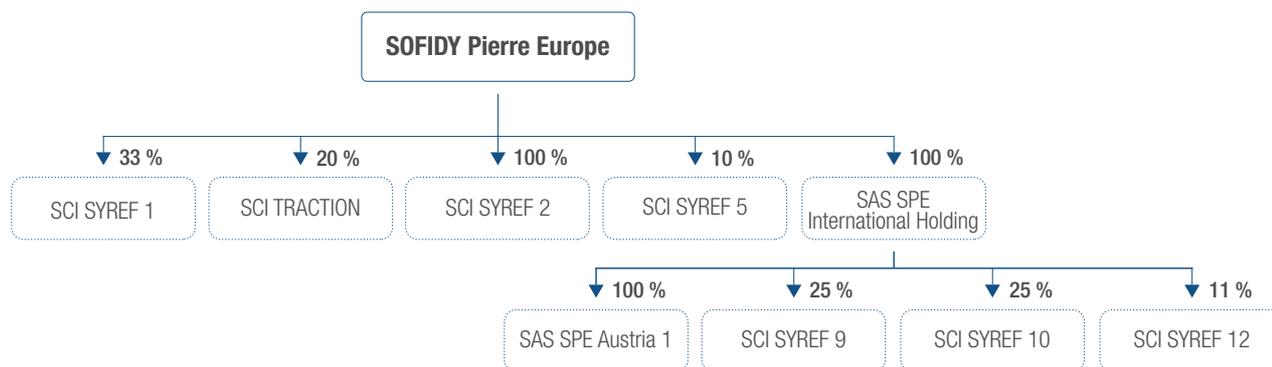
Elle peut aussi accorder des avances sans contrôle mais dans ce cas les comptes courants sont limités à 10 % de l'actif net de la SPPICAV (article R 214-119 du Code Monétaire et Financier).

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



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

2.1.2 Organigramme



Au 31 décembre 2022, SOFIDY Pierre Europe détient cinq participations :

- Une participation de 33 % dans la SCI SYREF 1 (au côté de la SCPI IMMORENTE, gérée par SOFIDY, qui contrôle les 67 % restants), constituée pour les besoins de l'acquisition d'un portefeuille de murs de restaurants Léon de Bruxelles ;
- Une participation de 20 % dans la SCI TRACTION (au côté de la SCPI IMMORENTE, gérée par SOFIDY, qui contrôle les 80 % restants) qui détient un immeuble de bureaux loué à la société Socotec à Guyancourt (78) ;
- Une participation de 100 % dans la SCI SYREF 2, constituée pour les besoins de l'acquisition d'un portefeuille de commerces à Arcachon ;
- Une participation de 10 % dans la SCI SYREF 5 (aux côtés des SCPI IMMORENTE et EFIMMO 1, et de la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, toutes trois gérées par SOFIDY), qui détient un immeuble de bureaux à Suresnes (92) ;
- Une participation de 100 % dans la SAS SPE INTERNATIONAL HOLDING, elle-même détenant :
 - 100 % de la SAS SPE AUSTRIA 1 qui détient un immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzburg en Autriche ;
 - 25 % de la société SYREF 9 (aux côtés des SCPI IMMORENTE et SOFIDY Pierre Europe, et de la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, toutes trois gérées par SOFIDY), qui détient un immeuble mixte hôtel et commerce situé au coeur de la ville d'Aix-La-Chapelle en Allemagne et une moyenne surface de périphérie située à Halle sur Saale près de Leipzig ;
 - 25 % de la société SYREF 10 (aux côtés des SCPI EFIMMO 1, IMMORENTE et SOFIDY Pierre Europe, toutes trois gérées par SOFIDY), qui détient quatre immeubles de bureaux à Dublin en Irlande ;
 - 11 % de la société SYREF 12 (aux côtés des SCPI EFIMMO et SOFIDY Pierre Europe, et de la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, toutes trois gérées par SOFIDY), qui détient un immeuble de bureaux à Bonn en Allemagne.

Le gérant des SCI SYREF 1, SYREF 2, SYREF 5, SYREF 9, SYREF 10, SYREF 12, TRACTION, et des SAS SPE AUSTRIA 1 et SPE INTERNATIONAL HOLDING est SOFIDY. Aucune des sociétés dans lesquelles SOFIDY Pierre Europe détient une participation n'emploie de personnel.

2.1.3 Facteurs de risques

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

Risques généraux

Risques liés à l'absence de garantie

Ce risque peut être ainsi décomposé :

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

Risques liés à l'endettement

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses Actifs Immobiliers, dans les conditions indiquées au 2.1.2.

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

Risques liés à la stratégie d'investissement

Risques liés au marché immobilier

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

De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SPPICAV ainsi que sur la valeur liquidative.

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

- Risque lié à l'évolution du marché de l'immobilier français et étranger à usage professionnel : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- Risque lié à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel : le prix des loyers peut être cyclique et connaître des périodes de croissance et de décroissance ;
- Risque locatif : la rentabilité d'un immeuble est directement liée à sa location ainsi qu'au paiement régulier du loyer ;
- Risque lié à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs : Il s'agit d'un risque technique qui peut impacter négativement la valeur des immeubles ;
- Risque réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution du marché ;
- Risque de faible dispersion des risques immobiliers : durant la phase de constitution de portefeuille, la SPPICAV peut momentanément être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers, ce qui est susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative ;
- Risque de liquidité des actifs immobiliers : le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat d'actions de la SPPICAV sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, ce qui est susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative. Ce risque peut être minoré par le mécanisme de suspension des rachats visé à l'article 5.4.2 (c) du prospectus ;
- Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : les investissements de la SPPICAV sont réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur liquidative peut baisser.

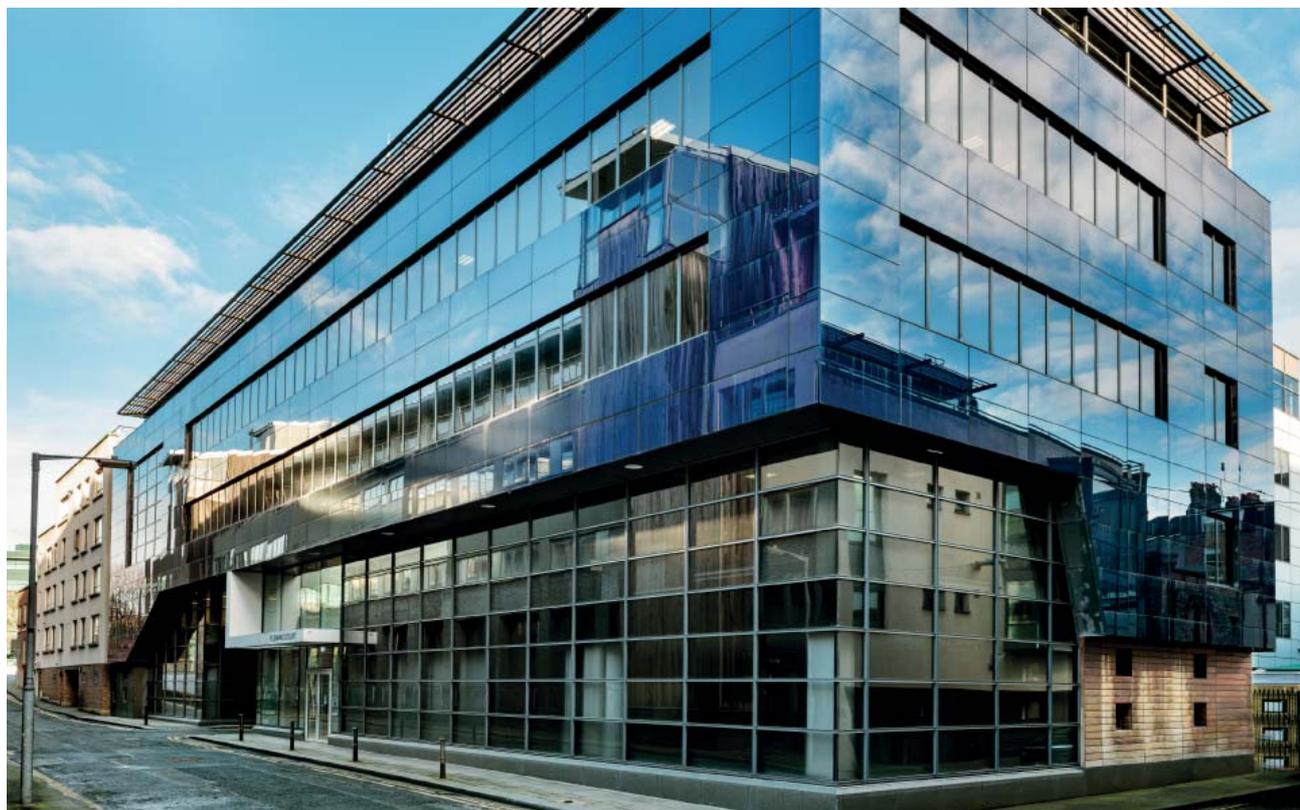
Risques liés aux actifs financiers

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

- **Risque actions** : le risque actions est lié au risque de dépréciation des actions ou Organismes de Placement Collectif sur lesquels le portefeuille est exposé. Si le cours des actions ou des parts d'Organismes de Placement Collectif baisse, la valeur liquidative de la SPPICAV peut baisser ;
- **Risque de change** : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro notamment pour les investissements immobiliers.

Risque de contrepartie :

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers à terme) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la valeur liquidative.



Fleming Court - Dublin (Irlande)
Crédit Photo : BNP Paribas
Multi-locataires

2.2 Activité de la société au cours de l'exercice 2022

2.2.1 Évolution du Capital

La collecte brute au cours de l'exercice 2022 s'élève à 47 896 097 €, et la collecte nette des retraits est de 42 592 711 €.



2.2.2 Investissements sur la poche immobilière

En 2022, SOFIDY Pierre Europe a poursuivi le développement de sa poche immobilière en procédant à **45,5 M€** d'acquisitions immobilières affichant une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,8 %.

Usage	Ville	Pays	Date d'acquisition en 2022	Surface utile (m ²)	% de détention	Prix d'acquisition droits et frais inclus
Commerces	Paris (75008)	France	21 janvier	56	100 %	1 390 042 €
Commerces	Lyon (69003)	France	31 janvier	97	100 %	771 581 €
Bureaux	Lyon (69001)	France	9 février	608	100 %	3 121 969 €
Commerces	Bordeaux	France	1 ^{er} mars	130	100 %	2 594 431 €
Bureaux	Bonn*	Allemagne	1 ^{er} mars	19 475	11 %	8 965 653 €
Bureaux	Dublin*	Irlande	14 mars	2 714	25 %	4 890 471 €
Commerces	Halle sur Saale*	Allemagne	21 avril	11 349	25 %	5 618 777 €
Parking	Lyon (69008)	France	5 mai	-	100 %	543 285 €
Commerces	Aubière (63)	France	9 juin	1 283	100 %	2 810 025 €
Bureaux/Commerces	Dublin*	Irlande	26 juin	6 252	25 %	9 945 800 €
Commerces	Lyon (69007)	France	28 juillet	222	100 %	439 008 €
Commerces	Paris (75016)	France	29 novembre	119	100 %	1 581 656 €
Bureaux	Lyon (69007)	France	15 décembre	805	100 %	2 847 569 €
TOTAL						45 520 265 €

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

* Investissement détenu indirectement via une société contrôlée.

Un ensemble de deux boutiques à Paris (75008) - 1,4 M€

L'acquisition a porté sur deux boutiques situées rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (8^{ème} arrondissement). Les boutiques d'une surface totale de 56 m² bénéficient d'un emplacement exceptionnel et sont louées à une enseigne de restauration rapide et à un café-tabac.

Un restaurant à Lyon (69003) - 0,7 M€

L'acquisition a porté sur un restaurant situé rue Garibaldi à Lyon (3^{ème} arrondissement) d'une surface totale de 105 m² et disposant d'une grande terrasse. Celui-ci se situe à proximité immédiate du centre commercial de La Part-Dieu, dans un environnement à fois résidentiel et bureaux.

Une surface à usage de bureaux à Lyon (69003) - 3,1 M€

L'acquisition a porté sur un actif localisé rue Joseph Serlin à Lyon (1^{er} arrondissement), sur la presqu'île, à proximité de la place des Terreaux. Le bien développe une surface totale de 608 m² et est loué à une entreprise spécialisée dans la joaillerie, l'horlogerie et les parfums de luxe.

Une boutique à Bordeaux (33) - 2,6 M€

L'acquisition a porté sur un local commercial situé rue Franklin à Bordeaux (33), au coeur du Triangle d'Or, quartier prestigieux de la ville. Le bien est loué à une enseigne de prêt à porter haut-de-gamme.

Un ensemble immobilier de bureaux à Bonn en Allemagne - 9,0 M€

L'acquisition a porté sur un ensemble immobilier de bureaux d'une superficie totale de 21 800 m² et composé de six immeubles interconnectés totalement rénovés et très bien situés dans le Bundesviertel, quartier fédéral de Bonn. L'ensemble est loué à 5 locataires de premier plan, dont l'État allemand pour 82 % des loyers en place, sur une durée résiduelle moyenne ferme des baux de 7,1 années.

L'investissement a été réalisé aux côtés de 3 autres fonds gérés par SOFIDY, la participation de SOFIDY Pierre Europe s'élevant à 11 %.

Un ensemble immobilier de bureaux - Fleming Court - Fleming's place à Dublin (Irlande) - 4,9 M€

L'acquisition a porté sur un immeuble de bureaux d'une surface de 2 714 m² situé à l'entrée du Quartier Central des Affaires de Dublin, proche du pôle commercial de Baggot Street.

L'investissement a été réalisé aux côtés de 3 autres fonds gérés par SOFIDY, la participation de SOFIDY Pierre Europe s'élevant à 25 %.

Une moyenne-surface de périphérie située à Halle-sur-Saale à proximité de Leipzig (Allemagne) - 5,6 M€

L'acquisition a porté sur un actif de commerce de 10 000 m², livré en 2017 et loué à l'enseigne de bricolage de premier plan Hornbach pour une durée ferme de 12 ans (jusqu'au 15/11/2033).

L'investissement a été réalisé aux côtés de 3 autres fonds gérés par SOFIDY, la participation de SOFIDY Pierre Europe s'élevant à 25 %.

Des places de parking à Lyon situées dans un immeuble de bureaux acquis par Sofidy Pierre Europe en 2020 - 0,5 M€

L'acquisition a porté sur 26 places de stationnements dans un actif situé rue Saint-Romain à Lyon (69003) qui avait été acquis en 2020 par le fonds.

Une moyenne surface de périphérie à Aubière (63) - 2,8 M€

L'acquisition a porté sur une moyenne surface de périphérie située dans la zone commerciale Clermont Sud Aubière dans l'agglomération de Clermont-Ferrand (63). Le bien est loué à une enseigne spécialisée dans la fabrication et la vente de canapés.

Un ensemble immobilier mixte de bureaux et commerces situé à Dublin en Irlande - 9,9 M€

L'acquisition a porté sur un immeuble mixte de bureaux et commerces dénommé Independent House. L'immeuble développe une surface totale de 6 252 m² répartis sur 5 niveaux dont 1 029 m² de commerces en rez-de-chaussée et bénéficie d'une très bonne localisation à l'angle de Talbot Street et James Joyce Street. Les étages supérieurs de bureaux sont loués à Mediahuis Independent News & Media (important groupe médias) dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans et le rez-de-chaussée à Kanes Supermarket (enseigne de distribution alimentaire) dans le cadre d'un bail ferme de 7 ans.

L'investissement a été réalisé aux côtés de 3 autres fonds gérés par SOFIDY, la participation de SOFIDY Pierre Europe s'élevant à 25 %.

Une boutique à Lyon (69007) - 0,4 M€

L'acquisition a porté sur une boutique de pied d'immeuble située avenue Maréchal de Saxe à Lyon (69007) d'une surface de 222 m² et louée à une enseigne spécialisée dans la vente de deux roues.

Une boutique à Paris (75016) - 1,6 M€

L'acquisition a porté sur une boutique de pied d'immeuble située rue Donizetti à Paris (16^{ème} arrondissement) au coeur du quartier commerçant d'Auteuil et à proximité immédiate de la Villa Montmorency. La boutique est louée à une enseigne spécialisée dans la vente de linge de maison.

Un ensemble de lots de copropriété à usage de bureaux à Lyon (69007) - 2,8 M€

L'acquisition a porté sur un ensemble de lots de copropriétés multilocataires d'une surface de 893 m² situé rue Grolier à Lyon (7^{ème} arrondissement). Cette acquisition vient compléter la précédente réalisée en fin d'année 2021 dans la même zone (d'une surface de 2 000 m²).

2.2.3 Arbitrages sur la poche immobilière

Votre OPCI n'a pas réalisé d'arbitrage au cours de l'exercice 2022.

2.2.4 Gestion immobilière

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 98,50 % en 2022 contre 100,00 % en 2021. La baisse par rapport à l'année 2021 s'explique principalement par la libération partielle d'une surface de bureaux situé à Suresnes (92), l'acquisition d'appartements en VEFA en fin d'année 2021 et l'acquisition de surfaces vacantes dans l'immeuble Fleming Court situé à Dublin en Irlande.

Ce taux d'occupation financier est déterminé par 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.

Locations et relocations

La Société a procédé à la location d'un des appartements acquis en VEFA situés rue du Pont de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94).

Recouvrement des loyers

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au contact quotidien des locataires. Elle se traduit en 2022 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 96,0 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.



43 rue de Thèbes-185 allée du Nouveau Monde - Montpellier (34)
Locataires : Région Occitanie et Direction Départementale des Impôts

(1) au 9 mars 2023

2.2.5 Gestion poche financière

La gestion de la poche financière de SOFIDY Pierre Europe a été très dynamique sur 2022 avec 56,7 M€ d'investissements et 34,2 M€ d'arbitrages.

Suite à la labellisation ISR du fonds en juin 2022, SOFIDY Pierre Europe a arbitré les OPCVM obligataires non labélisés ISR. En contrepartie, votre OPCI a investi :

- dans l'OPCVM ISR Tikehau Impact Crédit, dont la mission est de financer par le crédit des entreprises de secteurs variés ayant le potentiel de favoriser la transition vers une économie « net zéro carbone » ;
- ainsi que dans des OPCVM ISR monétaires du marché, afin de réduire la volatilité de la poche financière dans le contexte particulier de 2022.

Votre OPCI a ainsi investi **22,5M€** nets décomposés comme suit :

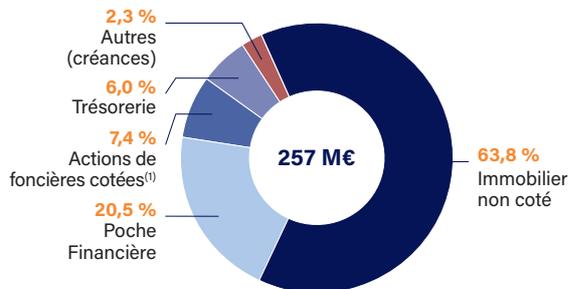
Titres financiers	Type	Investissements (M€)	Arbitrages (M€)	Total (M€)
Foncières cotées		17,5	-9,4	8,1
SOFIDY Sélection 1	OPCVM Immobilier ISR	9,5	0,0	9,5
Tikehau Impact Credit	OPCVM Obligataire ISR	10,0	0,0	10,0
AXA IM EURO LIQUIDITY SRI	OPCVM monétaire ISR	5,4	0,0	5,4
SLF ESG SHORT TERM EURO	OPCVM monétaire ISR	4,5	0,0	4,5
ALLIANZ SECURICASH - Part WC	OPCVM monétaire ISR	4,5	0,0	4,5
SHELCHER SHORT TERM	OPCVM monétaire ISR	4,5	0,0	4,5
S.YTIC	OPCVM actions ISR	0,8	0,0	0,8
Tikehau INcome Cross Assets	OPCVM diversifié	0,0	-8,7	-8,7
Tikehau Crédit +	OPCVM obligataire	0,0	-6,3	-6,3
Tikehau Equity Selection	OPCVM actions	0,0	-2,8	-2,8
Tikehau Global Credit	OPCVM obligataire	0,0	-3,3	-3,3
Tikehau Short Duration	OPCVM obligataire	0,0	-3,7	-3,7
TOTAL		56,7	-34,2	22,5

2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2022

2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2022 ressort comme suit :

Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2022 (M€)



Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe	31/12/2022
Immobilier non coté	163 892 717 €
Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	52 664 741 €
Poche financière	18 950 462 €
Liquidités	15 511 663 €
Autres	5 874 716 €
ACTIF BRUT de SOFIDY Pierre Europe (en €)	256 894 299 €

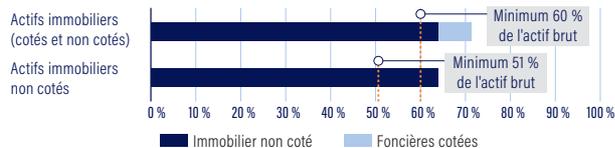
(1) Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

Respect des ratios réglementaires par le fonds au 31 décembre 2022

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

La part des liquidités représente 7 % de l'actif net de SOFIDY Pierre Europe, supérieure au minimum réglementaire de 5 %.

Ratios immobiliers en % de l'actif brut

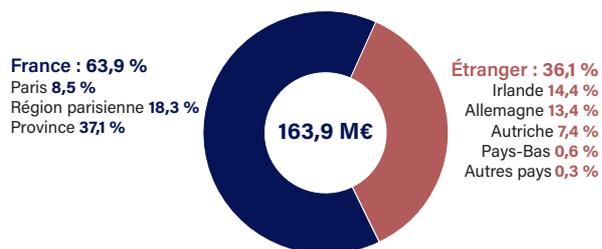


Liquidité en % de l'actif net

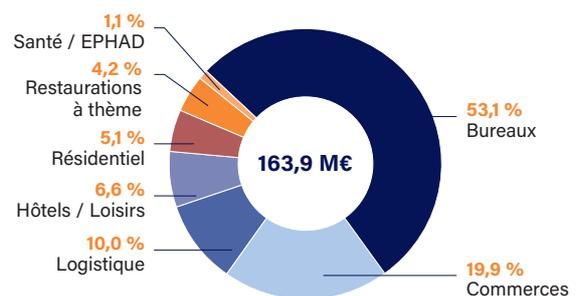


2.3.2 Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



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

2.3.3 État du patrimoine immobilier

SOFIDY Pierre Europe, en tant qu'OPCI grand public, a nommé deux experts indépendants (Cushman & Wakefield et JLL Expertises) et fait réaliser chaque année :

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

Cushman & Wakefield et JLL Expertises alternent chaque année leurs rôles d'expert A et B.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertises varient de -1,91 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse des valeurs s'explique par le contexte antagoniste de 2022, qui a engendré une décompression généralisée des taux de capitalisation appliqués aux actifs immobiliers.

Le tableau ci-après présente les valeurs d'acquisition des actifs du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe.

DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Surface (m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	% de détention	Mode de détention
CLEMONT-FERRAND	63000	93 boulevard Gustave Flaubert	173	29/03/2018	730 903 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VILLIERS-SUR-MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	174	29/03/2018	859 886 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VERT SAINT DENIS	77240	ZAC de Vert Saint Denis	189	29/03/2018	618 043 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
PESSAC	33600	4 bis avenue Antoine Becquerel	175	29/03/2018	693 283 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
LISSES	91090	Rue de la Closerie	146	29/03/2018	580 423 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
BEAUCOUZE	49070	PA du Landreau	244	29/03/2018	300 960 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
WASQUEHAL	59290	6 avenue du Grand Cottignies	173	29/03/2018	478 312 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ERAGNY SUR OISE	95610	1 rue des Erables	176	29/03/2018	913 628 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
L'ISLE ADAM	95290	ZAC du Pont des Rayons	177	29/03/2018	521 306 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ROSNY SOUS BOIS	93110	32 rue Jules Ferry	175	29/03/2018	886 757 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
SON EN BREUGHEL	5692DA	Woonboulevard Ekkersrijt	146	25/07/2018	960 000 €	8 %	Direct
GUYANCOURT	78280	Immeuble le Mirabeau	1 478	09/11/2018	3 245 016 €	20 %	Indirect (TRACTION)
SALZBURG	5020	Fürbergstrasse 18-20	6 997	05/05/2019	11 600 000 €	100 %	Indirect (SPE IH)
ARCACHON	33120	49 avenue Lamartine	183	24/05/2019	3 069 998 €	100 %	Indirect (SYREF 2)
		11 passage Jehenne	219				
		48 avenue Lamartine	99				
		5 rue Jehenne	322				
		5 rue Jehenne	34				
29 cours Lamarque de Plaisance	93						
JOINVILLE-LE-PONT	94340	7-9 rue de Paris	235	10/09/2019	2 610 000 €	100 %	Direct
		11-13 rue de Paris	417				
		27-29 rue de Paris	633				
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	2 059	27/09/2019	12 090 405 €	10 %	Indirect (SYREF 5)
PARIS	75015	119-121 avenue Émile Zola	52	09/10/2019	500 000 €	100 %	Direct
LE HAILLAN	33185	66 rue Jean Mermoz	7 485	15/11/2019	8 150 000 €	100 %	Direct
SAINT-PRIEST	69800	Rue Nicéphore Niepce	2 367	17/12/2019	5 143 000 €	100 %	Direct
BOULOGNE-BILLAN COURT	92100	238 boulevard Jean Jaurès	159	22/01/2020	1 580 000 €	100 %	Direct
PARIS	75010	5 boulevard de Denain	58	04/03/2020	530 000 €	100 %	Direct
MONTPELLIER	34000	43 rue de Thèbes-185 allée du Nouveau Monde	2 598	09/03/2020	5 300 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	33000	4 rue René Cassin	1 036	02/06/2020	3 200 000 €	100 %	Direct
LYON	69008	37 ter rue Saint Romain	3 812	23/10/2020	8 083 542 €	100 %	Direct
AIX-LA-CHAPELLE	52062	Großkölnstraße 57 - 63	1 424	24/06/2021	4 625 000 €	25 %	Indirect (SPE IH)
PARIS	75020	46-56 rue des Orteaux	1 017	25/06/2021	5 400 000 €	100 %	Direct
DUBLIN	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	579	23/07/2021	5 300 000 €	25 %	Indirect (SPE IH)
LYON	69003	107 avenue Maréchal de Saxe	216	29/09/2021	780 000 €	100 %	Direct
FERRIÈRES-EN-BRIE	77164	11 avenue James de Rothschild	2 460	29/09/2021	1 975 000 €	100 %	Direct
VANNES	56000	1 Place des Lices	162	03/12/2021	755 000 €	100 %	Direct
PARIS	75007	37 rue de Grenelle	42	07/12/2021	600 000 €	100 %	Direct
ARCACHON	33120	21 cours Lamarque de Plaisance	144	10/12/2021	485 000 €	100 %	Indirect (SYREF 2)
DUBLIN	Dublin 2	Hall 25-26 Fitzwilliam Place	714	21/12/2021	7 587 500 €	25 %	Indirect (SPE IH)
ST MAUR DES FOSSES	94100	69 rue du Pont de Créteil	209	21/12/2021	1 079 000 €	100 %	Direct
SAINT-HERBLAIN	44800	8 chemin de la Chatterie	1 565	22/12/2021	4 270 000 €	100 %	Direct
LYON	69007	12 rue Professeur Jean Bernard	2 005	27 /12/2021	6 800 000 €	100 %	Direct
PARIS	75016	187 rue du Faubourg Saint Honoré	56	21/01/2022	1 280 000 €	100 %	Direct
LYON	69003	200 rue Garibaldi	97	31/01/2022	670 000 €	100 %	Direct
LYON	69001	4 rue Joseph Serlin	608	09/02/2022	2 800 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	33000	14 rue Franklin	130	01/03/2022	2 300 000 €	100 %	Direct
BONN		Godesberger Allée 115-121	2 143	01/03/2022	8 541 412 €	11 %	Indirect (SPE IH)
DUBLIN	Dublin 4	Fleming Court, Fleming's Place	679	14/03/2022	4 437 500 €	25 %	Indirect (SPE IH)
HALLE SUR SALLE	6112	Deitzscher Straße 54	2 837	21/04/2022	5 237 500 €	25 %	Indirect (SPE IH)
LYON	69008	37 ter rue Saint Romain	parking - 26 places	05/05/2022	501 000 €	100 %	Direct
AUBIERE	63170	68 avenue de la Margeride	1 283	09/06/2022	2 500 000 €	100 %	Direct
DUBLIN	Dublin 1	Independent House - Talbot Street	1 563	27/06/2022	9 125 000 €	25 %	Indirect (SPE IH)
LYON	69003	159 avenue Maréchal de Saxe	222	28/07/2022	406 000 €	100 %	Direct
PARIS	75016	4 rue Donizetti	119	29/11/2022	1 456 000 €	100 %	Direct
LYON	69003	12 rue Professeur Jean Bernard	805	15/12/2022	2 600 000 €	100 %	Direct
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			53 879		154 186 374		

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

DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

En Euros	Valeur comptable des titres au 31/12/2022	Valorisation des titres au 31/12/2022*
SCI SYREF 1	1 446 600 €	2 358 500 €
SCI TRACTION	2 907 466 €	3 234 095 €
SCI SYREF 2	1 980 300 €	1 947 090 €
SCI SYREF 5	4 569 020 €	2 984 285 €
SPE INTERNATIONAL HOLDING	2 560 000 €	446 375 €
TSC-GERMAN RESIDENTIAL FUND	2 025 525 €	2 103 028 €
TSC-EUROCARE IV	2 000 000 €	1 872 340 €
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL	5 089 952 €	4 144 268 €
TOTAL IMMOBILIER DES PARTICIPATIONS	22 578 863 €	19 089 981 €

*Les participations contrôlées sont valorisées selon la méthode de l'Actif Net Réévalué (Sur base des valeurs d'expertises de Cushman & Wakefield et JLL Expertises au 31/12/2022)

2.3.4 Inventaire de la poche financière au 31 décembre 2022

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Prix de revient total à l'acquisition	Valorisation au 31/12/2022
Klepierre	Foncière cotée	Centres commerciaux en Europe, dans des positionnements prime	3 048 088 €	3 063 741 €
Gecina	Foncière cotée	Bureaux en France principalement	2 360 503 €	2 159 905 €
Merlin Properties	Foncière cotée	Actifs de typologies variées en Espagne et au Portugal	1 825 349 €	1 844 119 €
Unibail Rodamco Westfield	Foncière cotée	Grands centres commerciaux dans des villes majeures d'Europe et des États-Unis, grands immeubles de bureaux et centres de congrès et d'expositions de la région parisienne	2 352 689 €	1 685 127 €
Covivio	Foncière cotée	Immeubles de bureaux, résidentiel et hôtellerie en Europe	2 102 215 €	1 663 500 €
Mercialys	Foncière cotée	Galerie de centres commerciaux et commerces de centre-villes en France	1 132 263 €	1 288 888 €
Carmila	Foncière cotée	Centres commerciaux attenants aux hypermarchés Carrefour en France, Espagne et Italie	1 251 785 €	1 184 525 €
Leg Immobilien	Foncière cotée	Résidentiel en Rhénanie du Nord Westphalie, la plus grande région économique d'Allemagne	1 748 935 €	1 095 906 €
Shurgard	Foncière cotée	Stockage et garde-meubles pour particuliers	623 679 €	778 070 €
Warehouses De Pauw	Foncière cotée	Immobilier semi-industriel et logistique durable	853 990 €	770 856 €
Aedifica	Foncière cotée	Actifs de santé situés dans plusieurs villes d'Europe	873 513 €	693 570 €
Eurocommercial Properties	Foncière cotée	Centres commerciaux en Belgique, France, Italie et Suède	622 532 €	692 735 €
Intervest	Foncière cotée	Immobilier de bureaux et de logistique en Belgique	590 739 €	469 956 €
Inclusio	Foncière cotée	Résidentiel social en Belgique	706 200 €	453 750 €
Citycon OYJ	Foncière cotée	Centres commerciaux en Finlande, Norvège, Suède, Lituanie, Estonie et Danemark	425 266 €	344 025 €
Wereldhave	Foncière cotée	centres commerciaux et bureaux situés dans des grandes villes aux Pays-Bas, en Belgique, en Finlande et en France	264 604 €	249 600 €
Cofinimmo	Foncière cotée	Immobilier de bureaux à Bruxelles et de santé en Europe	320 701 €	206 404 €
Xior Student Housing	Foncière cotée	Logements étudiants en Belgique, Pays-Bas, Espagne et Portugal	273 569 €	164 759 €
Lar Espana Real Esta	Foncière cotée	Centres commerciaux et galerie commerciales en Espagne	91 619 €	73 249 €
Vonovia	Foncière cotée	Immobilier résidentiel en Allemagne, Autriche et Suède	133 833 €	67 778 €
TOTAL FONCIERES COTÉES			21 602 071 €	18 950 462 €
SOFIDY Sélection 1 ⁽⁹⁾	OPCVM immobilier ISR	Foncières de tous secteurs et de toutes localisations en Europe	20 948 585 €	19 702 495 €
TOTAL OPCVM IMMOBILIER			20 948 585 €	19 702 495 €
TOTAL TITRES FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER			42 550 656 €	38 652 957 €

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Prix de revient total à l'acquisition	Valorisation au 31/12/2022
S.YTIC ⁽²⁾	OPCVM actions ISR	Fonds investi dans des actions de sociétés européennes actives dans les secteurs liés au développement des métropoles	4 327 846 €	3 947 300 €
Tikehau Impact Credit ⁽³⁾	OPCVM obligataires ISR	Fonds obligataire investi principalement dans des obligations High Yield émises par des entreprises de divers secteurs ayant le potentiel de favoriser la transition vers une économie « net zéro carbone »	9 999 999 €	9 978 368 €
TOTAL OPCVM DE DIVERSIFICATION			14 327 846 €	13 925 669 €
SLF ESG short term euro	OPCVM monétaire ISR	Fonds monétaires	4 499 999 €	4 512 129 €
Axa IM Euro Liquidity SRI	OPCVM monétaire ISR	Fonds monétaires	5 445 543 €	5 463 017 €
Allianz Securicash	OPCVM monétaire ISR	Fonds monétaires	4 500 000 €	4 513 573 €
Schelcher Short Term	OPCVM monétaire ISR	Fonds monétaires	4 500 000 €	4 547 858 €
TOTAL OPCVM MONÉTAIRES			18 945 542 €	19 036 578 €
Total poche financière			75 824 044 €	71 615 203 €

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM SOFIDY Sélection 1, la société SOFIDY percevra une commission de gestion d'au maximum 0,75 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 20 % TTC de la surperformance annuelle nette de frais de l'OPCVM par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1er décembre 2020.

(2) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM S.YTIC, la société SOFIDY percevra une commission de gestion d'au maximum 1,14 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 20 % TTC de la surperformance annuelle nette de frais du FCP par rapport à l'indice de référence STOXX Europe 600 calculé dividendes nets réinvestis et dans le respect du principe de « high water mark ».

(3) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU IMPACT CREDIT, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 0,50 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 10 % TTC de la performance de la SICAV au-dessus de l'indicateur de référence.



Avenue Lamartine - Arcachon (33)

2.4 Rapport ISR

2.4.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOFIDY Pierre Europe a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Le fonds s'appuie sur deux cadres ESG pour mettre en œuvre cette stratégie :

- Le label ISR immobilier ;
- La réglementation SFDR, vis-à-vis de laquelle il est classé « Article 8 », avec en outre un objectif de durabilité.

Cadres de gestion ESG appliqués au fonds

Label ISR immobilier

*Robustesse de la démarche ESG attestée par un auditeur AFNOR
Démarche de progrès suivie et publiée annuellement*

Article 8 au sens de la SFDR

*Transparence de la démarche
Objectif de durabilité supplémentaire
Prise en compte des enjeux environnementaux définis par la réglementation*

Le fonds a défini des objectifs ESG pour chacun de ces cadres. Ceux-ci sont décrits ci-dessous.

Objectifs ISR du fonds

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

SOFIDY Pierre Europe a obtenu en 2022 le label ISR immobilier. Ce label d'Etat 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.

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

ENVIRONNEMENT

Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment

- ▶ En visant des consommations d'énergie et un niveau d'émissions de gaz à effet de serre du patrimoine immobilier inférieurs à la moyenne des classes d'actifs comparables,
- ▶ En renforçant le nombre de flux de déchets distincts triés à la source

La politique d'investissement va orienter SOFIDY Pierre Europe à la fois sur des actifs déjà performants comme des VEFA ou des bâtiments neufs de bonne qualité environnementale, mais aussi sur des bâtiments anciens avec un potentiel d'amélioration des performances énergétiques.



SOCIAL

Objectif de contribution à la mobilité douce et aux services

- ▶ En privilégiant les actifs proches des transports publics et de solutions de mobilités douces
- ▶ En privilégiant les actifs proches des aménités (commerces, services publics...)

GOUVERNANCE

Objectif d'intégrer une vision de long-terme sur la détention de nos actifs

- ▶ En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques
- ▶ En étudiant des scénarii de réversibilité des actifs
- ▶ En engageant nos parties prenantes via des engagements contractuels pour intégrer les objectifs ESG dans leurs activités

Objectifs extra-financiers complémentaires dans le cadre de la réglementation SFDR

En complément des objectifs définis dans le cadre du label ISR, le fonds s'est fixé les objectifs suivants de sa démarche ESG globale.

SOFIDY Pierre Europe poursuit un objectif d'investissement durable, non aligné sur la Taxinomie Européenne, de 40%. Cet objectif d'investissement durable s'applique uniquement au portefeuille immobilier et plus particulièrement à tous les actifs immobiliers de plus de 1000 m², à savoir 80% (en surface) des actifs immobiliers du fonds.

Ceux-ci doivent atteindre au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025 ;

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025 ;

ET

Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

Renvoi vers l'annexe SFDR et les éléments ISR

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR page 77 du rapport annuel.

Par ailleurs, le suivi de la démarche ISR du fonds est décrit dans le corps de ce document.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



des actifs :

- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :

- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

2.4.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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 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.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



* % calculé à partir de 500 actifs prioritaires qui représentent 69 % du patrimoine de SOFIDY.

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence entre 2010 et 2019.

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.



Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014 et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2020, Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.

SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.

SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.

SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.

SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.



2.4.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SOFIDY Pierre Europe a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitore les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations qu'elle gère (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un premier bilan carbone a été réalisé en 2022.

En 2022, les équipes de gestion ont travaillé en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique, pour obtenir des mandats de collecte de données de consommation pour les surfaces gérées et les surfaces non gérées directement par le fonds. 100 % des actifs de SOFIDY Pierre Europe sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuivra en 2023 dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY Pierre Europe agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY travaille depuis 2020 avec CBRE (anciennement Green Soluce), cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'actions de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Ainsi, des audits énergétiques ont été réalisés en 2022, sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour

chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : Isolation des toitures et changement des ouvrants.

D'ici 2025, SOFIDY Pierre Europe prévoit également une progression dans l'utilisation de sources d'énergies respectueuses de l'environnement, en mettant en place un contrat cadre d'électricité verte sur les surfaces que le fonds gère directement. Ce dispositif vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre associées, en réduisant les consommations d'énergies fossiles dans le portefeuille.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds. Pour cela, SOFIDY Pierre Europe utilise l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾ qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier de SOFIDY Pierre Europe.

Les risques climatiques qui sont pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau) ;
- Vagues de chaleur ;
- Submersions marines.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIDY Pierre Europe prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs.

Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIDY Pierre Europe artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Les actions permettant de préserver la biodiversité sont valorisées dans le cadre de la démarche ISR. Par exemple, préserver les surfaces de pleine terre au maximum, avoir une gestion écologique des espaces verts, ou encore mettre en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale.

En 2023, SOFIDY a pour objectif de publier une charte biodiversité. Cette charte permettra de définir les grands objectifs de la société de gestion sur cette thématique, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ensuite, des plans d'actions seront déployés sur les actifs de SOFIDY Pierre Europe, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m² :

Indicateurs de suivi	2022
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	168 kWhEF/m ²
Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	0 %
Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés	0 %

Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR en page 77 de ce document.

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

SOFIDY Pierre Europe incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

En 2023, SOFIDY Pierre Europe prévoit de mettre en place, avec l'autorisation des locataires concernés, des capteurs connectés sur des actifs prioritaires du portefeuille, afin de collecter les consommations d'eau, souvent difficiles à collecter pour les actifs en copropriété. Ces capteurs permettront de suivre les consommations réelles, de détecter les fuites d'eau et d'identifier les actifs prioritaires sur lesquels des actions de réduction des consommations doivent être mises en œuvre.

Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2022)⁽¹⁾

Pilier Environnement

2022

N°1	CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES DU PATRIMOINE (KWHEF/M²).	168 KWHEF/M²
	BENCHMARK EXTERNE⁽²⁾ : 159 KWHEF/M²	
Objectif de l'indicateur : Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.		Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.
N°2	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'À MINIMA 5 ÉQUIPEMENTS RÉDUISANT LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE (EN POURCENTAGE)**	72,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽³⁾ : 64,00 %	
Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins 5 équipements réduisant les consommations d'énergie contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques totales des biens immobiliers.		Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'au moins 5 équipements réduisant les consommations d'énergie, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°3	ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGC0₂EQ/M²/AN)	29 KGC0 ₂ EQ/M²
	BENCHMARK EXTERNE⁽²⁾ : 32 KGC0₂EQ/M²/AN	
Objectif de l'indicateur : Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.		Méthode de calcul : Émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.
N°4	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'À MINIMA 6 FLUX SÉPARÉS DE DÉCHETS SUR SITE (EN POURCENTAGE)	59,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽³⁾ : 50,00 %	
Objectif de l'indicateur : La mise en place de dispositifs exhaustifs de tri contribue à l'objectif d'améliorer la qualité de tri des déchets et le recyclage permettant d'économiser des ressources naturelles.		Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'au moins 6 flux séparés de déchets sur site, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

** Indicateur de surperformance du fonds.

2.4.4 PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement, et de la gestion des actifs immobiliers, SOFIDY Pierre Europe finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, SOFIDY Pierre Europe contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces et des bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500 mètres. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, SOFIDY Pierre Europe analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIDY Pierre Europe définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

(1) Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.

(2) Deepki Index ESG immobilier 2022: Typologie Bureau en Europe (<https://index-esg.com/fr/>)

(3) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIDY Pierre Europe s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, SOFIDY Pierre Europe est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de SOFIDY Pierre Europe.

Promotion du confort, de la santé et du bien-être au sein des bâtiments

En 2023, SOFIDY Pierre Europe prévoit de mettre en œuvre un suivi sur le confort, la santé et le bien-être des occupants et utilisateurs de ses actifs. En installant des capteurs sur des actifs prioritaires du portefeuille, la qualité de l'air intérieur et l'environnement sonore seront monitorés avec l'objectif de promouvoir le bien-être dans les actifs et de maintenir un environnement sain et confortable pour les locataires.

Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2022)⁽¹⁾



Pilier Social

N°5	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'AU MOINS UNE OPTION DE LIGNE DE TRANSPORT À MOINS DE 500 M DE L'ACTIF (EN POURCENTAGE)	96,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 95,00 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins une option de ligne de transport à 500 m de l'actif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°6	PART DU PATRIMOINE À PROXIMITÉ DE 4 OFFRES DE SERVICE (EN POURCENTAGE)	83,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 85,00 %	
	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 : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 4 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. 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.
N°7	PART DU PATRIMOINE AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ÉTUDE DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET PRÉSENTANT UNE MESURE SATISFAISANTE DATANT DE MOINS DE 3 ANS (EN POURCENTAGE)	23,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 13,00 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet d'une étude de la qualité de l'air intérieure contribue à l'objectif de suivre les critères de confort, santé et bien-être des occupants/utilisateurs des actifs. Une étude présentant une mesure satisfaisante confirme que l'actif est conforme à ces attentes.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé une étude de qualité de l'air et présentant une mesure satisfaisante datant de moins de 3 ans, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

(1) Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.

(2) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

2.4.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIDY Pierre Europe, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes ⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

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 de SOFIDY Pierre Europe.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, et a financé l'achat d'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 ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

SOFIDY Pierre Europe a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco-guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, SOFIDY Pierre Europe intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux une clause 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 locataires 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.

Ainsi, un éco-guide et une annexe environnementale aux baux sont transmis aux locataires pour 100 % des nouveaux actifs.

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. 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.

35 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

Engagement des prestataires

SOFIDY a établi également une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, SOFIDY Pierre Europe impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats et contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

Un suivi du pourcentage des gestionnaires d'immeuble ayant signé des mandats intégrant des critères ESG est en cours de consolidation et sera communiqué dans le prochain rapport annuel.

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...



Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2022)⁽¹⁾



Pilier Gouvernance

2022

N°8	PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)**	33,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 20,00 %	
	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 : Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°9	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI A UNE EXHIBITION À MOINS DE 50 % À DES RISQUES PHYSIQUES OU QUI BÉNÉFICIE D'UN PLAN D'ACTION (EN POURCENTAGE)**	95,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 93,00 %	
	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. Evaluation 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.	Méthode de calcul : Part des actifs ayant une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°10	PART DU PATRIMOINE AVEC UN POTENTIEL DE RÉVERSIBILITÉ (EN POURCENTAGE)	46,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 59,00 %	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer le potentiel de réversibilité des actifs qui pourrait répondre aux besoins futurs potentiels.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) avec un potentiel de réversibilité identifié, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°11	INTENSITÉ CARBONE MOYENNE PONDÉRÉE DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHÉ FINANCIÈRE (EN TONNES ÉQUIVALENT CO2 PAR MILLION D'EUROS DE CHIFFRE D'AFFAIRES PONDÉRÉE PAR LE POIDS DES ÉMETTEURS DANS LE FONDS)**	119,03 TCO2EQ/M€
	BENCHMARK EXTERNE⁽³⁾ : 134,78 TCO2EQ/M€	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est de calculer l'intensité carbone moyenne pondérée au sein des portefeuilles de la poche financière.	Méthode de calcul : Intensité carbone (en tonnes équivalent Co2 par million d'euros de chiffre d'affaires) pondérée par le poids des émetteurs dans le fonds.

(1) Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.

(2) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

(3) Source : Intensité carbone calculée par Sofidy sur la base des données fournies par Sustainalytics.

N°12	PROPORTION MOYENNE DE FEMMES AU SEIN DES CADRES DIRIGEANTS DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHÉ FINANCIÈRE (EN POURCENTAGE)**	24,20 %
	BENCHMARK EXTERNE⁽¹⁾ : 21,20 %	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants (senior management) au sein des portefeuilles de la poche financière.	Méthode de calcul : Nombre de femmes senior manager / Nombre total du top management.
N°13	PROPORTION DE SIGNATAIRES DU PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHÉ FINANCIÈRE (EN POURCENTAGE)**	53,40 %
	BENCHMARK EXTERNE⁽²⁾ : 22,30 %	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer la proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies au sein des portefeuilles de la poche financière.	Méthode de calcul : Nombre de signataires du pacte mondial des Nations Unies / Nombre total de valeurs dans le fonds.
N°14	PROPORTION D'ENTREPRISES DISPOSANT D'UNE POLITIQUE ANTICORRUPTION PUBLIQUE DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHÉ FINANCIÈRE (EN POURCENTAGE)	84,10 %
	BENCHMARK EXTERNE⁽³⁾ : 95,60 %	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer la proportion d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique dans les portefeuilles de la poche financière.	Méthode de calcul : Nombre d'émetteurs ayant une politique / Nombre total de valeurs dans le fonds.

** Indicateur de surperformance du fonds.

Les indicateurs 11, 12, 13 et 14 concernent la poche financière de SOFIDY Pierre Europe spécifiquement et présentent un taux de couverture de 33,02 % en 2022. Ce taux de couverture sera amené à évoluer sur les prochains exercices.

2.4.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé son propre comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2022, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Le charbon thermique ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif.
- 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 l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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 des portefeuilles 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.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs seront formés à la fresque du climat d'ici 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOFIDY Pierre Europe font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

(1) Sources: Sustainalytics, site internet des émetteurs.
 (2) Sources: Base de données du UN Global Compact, Sustainalytics.
 (3) Sources: Sustainalytics, site internet des émetteurs, données à fin 2021.

- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité ;
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilité définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR ;
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construit avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

SOFIDY Pierre Europe utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences de l'Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

2.4.7 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

La démarche « Best-in-Progress » de SOFIDY Pierre Europe et son application sont présentées ci-dessous.

La grille ESG développée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par SOFIDY Pierre Europe comprend 46 critères et 17 thématiques répartis sur les trois piliers : Environnemental, Social et Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du référentiel du *Label ISR* immobilier. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de SOFIDY et plus spécifiquement de SOFIDY Pierre Europe.

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

Cela signifie que SOFIDY Pierre Europe s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. SOFIDY Pierre Europe communique également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne⁽²⁾. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOFIDY Pierre Europe travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de les faire progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

- Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOFIDY Pierre Europe selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, éléments réglementaires, etc.) ;
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.

Les thématiques et les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

PILIER	PONDERATION RETENUE
Environnement	50,0 %
Social	30,0 %
Gouvernance	20,0 %



Avant tout nouvel investissement pour le fonds, une notation de l'actif est réalisée en complétant la grille ESG pour établir si l'actif atteint la note-seuil ISR du fonds.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Investissement, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG, pour atteindre la note-seuil ou pour progresser de 20 points minimum (sur un total de 100 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration doit être intégré au Business Plan de l'actif.

Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi lors de réunions spécifiques regroupant la gestion, l'équipe ESG et la direction générale. L'évolution des notes ESG de chaque actif en particulier est suivie, de manière à garantir un processus d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs.

La méthodologie ISR de SOFIDY Pierre Europe 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/documentation/sofidy-pierre-europe/>

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

2.4.8 CAS D'ETUDE - La performance extra-financière des actifs

Tous les actifs de SOFIDY Pierre Europe sont analysés afin de déterminer une note ESG pour chacun d'entre eux. Les notations des cinq actifs les plus performants (meilleurs scores ESG), des cinq actifs les plus importants en valeur et des cinq actifs les moins performants sont présentées ci-dessous :

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS (MEILLEURS SCORES ESG)

Actif	Note au 31/12/2022
1 QUAI MARCEL DASSAULT (SURESNES, FRANCE)	49,34
37 TER RUE SAINT ROMAIN (LYON, FRANCE)	38,78
RUE NICEPHORE NIEPCE (SAINT-PRIEST, FRANCE)	38,73
66 RUE JEAN MERMOZ (LE HAILLAN, FRANCE)	38,14
5 PLACE DES FRERES MONTGOLFIER (GUYANCOURT, FRANCE)	37,39

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Actif	Note au 31/12/2022
FÜRBERGERSTRASSE 18-20 (SALZBURG, FRANCE)	25,60
1 QUAI MARCEL DASSAULT (SURESNES, FRANCE)	49,34
GODESBERGER ALLEE 115-121 (BONN, ALLEMAGNE)	22,86
37 TER RUE SAINT ROMAIN (LYON, FRANCE)	38,78
INDEPENDENT HOUSE, TALBOT STREET (DUBLIN, IRLANDE)	29,35

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS (MOINS BONNES NOTES ESG)

Actif	Note au 31/12/2022
93 BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT (CLERMONT FERRAND, FRANCE)	9,31
280 RUE DE L'EPINET (VERT ST DENIS, FRANCE)	10,61
4 BIS AVENUE ANTOINE BECQUEREL (PESSAC, FRANCE)	11,67
6 AVENUE DU GRAND COTTIGNIES (WASQUEHAL, FRANCE)	12,24
FLEMING COURT (DUBLIN, IRLANDE)	12,30

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe sont présentées dans les pages 34 à 44 de ce document.

Exemple de réalisations et de plan d'actions sur l'actif d'Aubière à proximité de Clermont-Ferrand (63)

Cet actif de commerce a été acquis en 2022. Il a fait l'objet d'une analyse ESG complète à l'acquisition, qui a permis l'élaboration d'un plan d'améliorations qui sera exécuté sur plusieurs années.

Le plan d'améliorations prévoit notamment la réalisation d'une étude écologique sur l'ensemble du site, la mise en place d'un outil de

monitoring énergétique, l'installation de détecteurs de fuite dans le bâtiment, le remplacement du simple vitrage par du double vitrage aux fenêtres, l'installation de trois bornes de recharge électrique pour véhicules, la signature d'une annexe environnementale avec le locataire ainsi que la mise en place d'un comité vert.

Exemple de réalisations et de plan d'actions sur les 4 actifs de Dublin (Irlande)

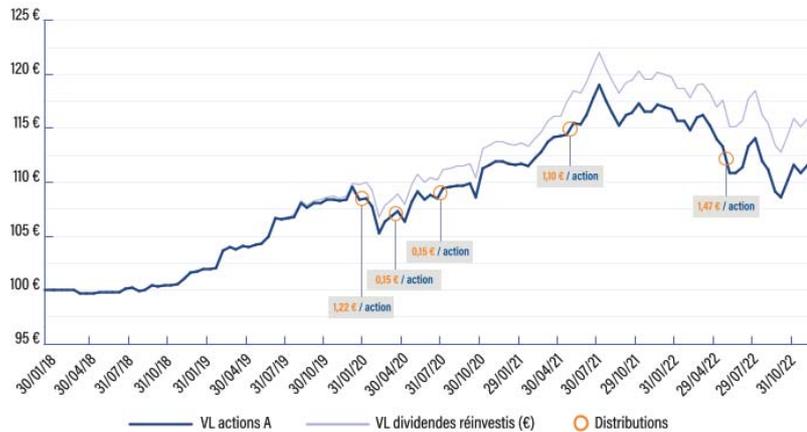
Quatre actifs ont été acquis à Dublin entre 2021 et 2022. Il s'agit des immeubles situés Harcourt Street, Fitzwilliam Place, Fleming's Place et Talbot Street. Etant donné leur proximité géographique, ils sont traités ensemble au niveau des démarches ESG. Ainsi en 2022 un éco-guide a été envoyé à l'ensemble des 13 locataires des immeubles.

L'objectif pour 2023 est de lancer plusieurs études d'opportunité, notamment sur l'installation de détecteurs de fuite d'eau, d'équipements économes en eau, de détecteurs de présence et de LED dans les parties communes, d'abris à vélo et enfin de bornes de recharge pour véhicules électriques.

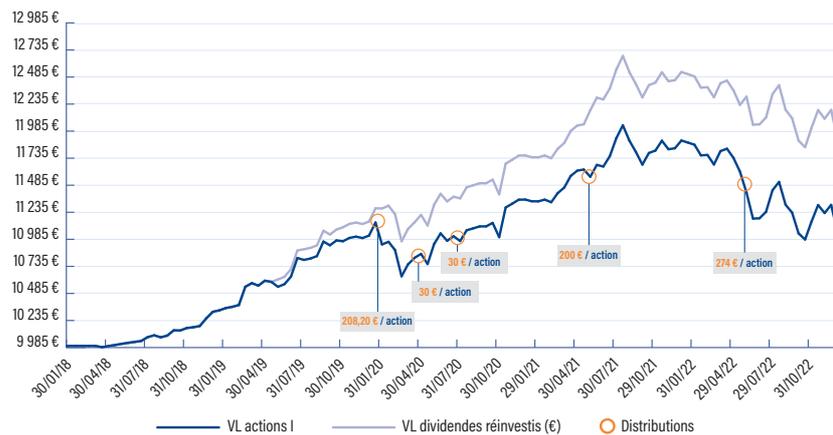
2.5 Historique des valeurs liquidatives et dividendes

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

Action A



Action I



Actions A

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions A en circulation	1 569 372,13406	1 226 721,56593
Valeur liquidative (en €)	108,97	117,22
Actif net (en €)	171 016 509,73	143 802 592,55
Dividende par action	0,44 € ⁽¹⁾	1,47 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	-5,9 %	+5,7 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+13,8 %	+20,2 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2023

Actions I

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions I en circulation	4 628,86303	4 339,88410
Valeur liquidative actions I (en €)	11 045,27	11 898,42
Actif net (en €)	51 127 047,66	51 637 799,36
Dividende par action	154,63 € ⁽¹⁾	274 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	-5,0 %	+6,6 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+19,0 %	+25,3 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2023

2.6 Situation de la liquidité et de l'endettement de l'OPCI Grand Public

2.6.1 Liquidité de l'OPCI

Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2022, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	10 000 000
Certificats de dépôt :	-
Disponibilités en banque :	5 511 663 €
LIQUIDITÉS TOTALES :	15 511 663

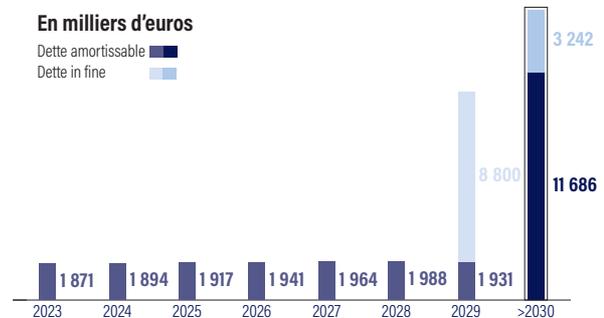
Ces liquidités représentent 7 % du total de l'actif net de la SPPICAV au 31 décembre 2022.

2.6.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 21,4 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 37,2 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 24,1 % au 31 décembre 2022 contre 28,9 % au 31 décembre 2021 ;
- un coût moyen de la dette de 1,21 % sur l'exercice 2022 et un coût instantané de 1,27 % au 31 décembre 2022 ;
- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;
- une durée de vie moyenne de 10 ans et 2 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 6 ans et 9 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes et sont majoritairement amortissables (56 % amortissables / 44 % in fine).

Au 31 décembre 2022, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,14 et 1,14.

2.7 Perspectives

Dans un contexte d'inflation et de remontée des taux, le marché immobilier entre dans un nouveau cycle en termes de valorisation d'une part, et de recours potentiel à l'endettement d'autre part.

C'est dans cet environnement en mutation, que votre Société de Gestion mènera une politique d'investissement très sélective et recherchera avant tout la centralité au sein des métropoles dynamiques européennes. Elle attachera une importance toute particulière à la qualité de signature des locataires, aux loyers contenus et aux caractéristiques techniques des immeubles, à la fois respectueuses de l'environnement et modulables afin de répondre aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs.

En fonction des opportunités, des investissements pourront être réalisés à l'étranger (Allemagne, Royaume-Uni, Benelux, Irlande, Espagne, Italie, ...).

Aussi, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2022 à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion cherchera à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe via une politique responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de l'OPCI.

Même s'ils resteront probablement volatils en 2023, les marchés financiers se présentent en fin d'année 2022 sous des auspices plutôt attractifs :

- Les actions de foncières cotées, qui ont largement sous-performé les marchés actions généralistes en 2022, affichent dorénavant un potentiel de rebond attractif selon notre analyse ;
- La remontée des taux d'intérêts est synonyme de retour du rendement sur les actifs monétaires et obligataires bien notés, qui pourraient constituer une alternative d'investissement intéressante pour la poche financière de l'OPCI.



Immeuble TRIPTYK - rue Saint-Romain - Lyon 8^{ème}
Locataires principaux : Burgundy School of Business et Merck
Crédit Photo : JLL

2.8 Tableau des résultats sur les derniers exercices

En Euros	2018	2019	2020	2021	2022
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	16 528 752 €	69 827 837 €	122 593 011 €	195 440 392 €	222 143 557 €
<i>dont Actif Net actions A</i>	10 287 407 €	24 504 584 €	77 243 361 €	143 802 593 €	171 016 510 €
dont Actif Net actions B	1 575 668 €	3 973 871 €	-	-	-
<i>dont Actif Net actions I</i>	4 665 677 €	41 349 382 €	45 349 650 €	51 637 799 €	51 127 048 €
Nombre d'actions en circulation	117 132,92 €	264 321,91	694 309,83628	1 231 061,45003	1 574 000,99709
<i>dont nombre d'actions A</i>	101 182,95 €	224 235,94	690 315,27010	1 226 721,56593	1 569 372,13406
<i>dont nombre d'actions B</i>	15 497,66 €	36 363,01	-	-	-
<i>dont nombre d'actions I</i>	452,31 €	3 722,95	3 994,56618	4 339,88410	4 628,86303
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	264 628 €	1 161 670 €	3 580 170 €	5 070 501 €	8 897 698 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	29 785 €	628 944 €	2 474 613 €	2 721 869 €	5 265 960 €
Résultat sur cessions d'actifs	-	401 717 €	292 606 €	1 146 002 €	-4 311 673 €
Résultat avant comptes de régularisation	29 785 €	1 030 661 €	2 767 220 €	3 867 871 €	954 286 €
Comptes de régularisation	2 000 €	515 595 €	297 877 €	632 125 €	208 161 €
Résultat de l'exercice	31 785 €	1 546 255 €	3 065 096 €	4 499 996 €	1 162 448 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat par action A ⁽¹⁾	-0,21 €	1,73 €	2,45 €	2,45 €	0,32
Résultat par action B ⁽¹⁾	-0,21 €	1,73 €	-	-	-
Résultat par action I ⁽²⁾	124,82 €	294,23 €	343,09 €	342,32 €	140,73
Dividende versé par action A ⁽²⁾	-	1,52 €	1,40 €	1,47 €	0,44
Dividende versé par action B	-	1,52 €	-	-	-
Dividende versé par action I ⁽²⁾	70,23 €	268,20 €	260 €	274 €	154,63

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

(2) Pour 2022, ce dividende versé par acomptes est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 mai 2023

2.9 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. 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 23,9 équivalents temps plein en 2022.

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 19 478 313,35 € pour l'exercice 2022 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 188,7 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 49,2 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 50,8 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 469 847,82 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

2.10 Informations relatives aux organes sociaux

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

2.10.1 Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Madame Dominique DUDAN – Président
- Monsieur Philip LOEB - Vice Président
- Pascal Morin
- La société SURAVENIR, représentée par M. Hervé LYVINEC

2.10.2 Directeur Général Unique

Conformément à l'article L 214-121 du Code Monétaire et Financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée par SOFIDY, représentée par son Directeur Général Monsieur Jean-Marc PETER dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

2.10.3 Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, désigné pour une durée de six exercices expirant à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'année civile 2023 est :

KPMG
Représenté par Pascal Lagand
Tour Eqho
2 Avenue Gambetta
92066 Paris La Défense

2.10.4 Évaluateurs immobiliers

Les experts immobiliers désignés par la Société sont Cushman & Wakefield Valuation France SA dont le siège se situe au 185-189 Avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) et JLL Expertises dont le siège se situe au 40-42 rue de la Boétie à Paris (8ème).

2.10.5 Dépositaire

le dépositaire de la SPPICAV est la société CACEIS BANK, dont le siège social est 1-3 Place Valubert à Paris (13^{ème}), dûment agréée en qualité d'établissement de crédit par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

2.10.6 Déléataire de gestion comptable

La gestion comptable de la SPPICAV est assurée par CACEIS BANK, dont le siège social est 1-3 Place Valubert à Paris (13^{ème}).

2.11 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

En tant qu'OPCI, SOFIDY Pierre Europe entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'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 l'OPCI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, 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.

CACEIS BANK a par ailleurs été nommée en qualité de dépositaire de votre OPCl. 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 l'OPCI.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'une politique de gestion des risques et de cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) ;
- d'un ensemble de procédures écrites référencées dans un registre des procédures de SOFIDY régulièrement mis à jour ;
- 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.

La politique de gestion des risques de SOFIDY et les cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité), permettent d'identifier les risques majeurs et d'évaluer régulièrement les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de l'OPCI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches et les conditions de recrutement de la Société de Gestion.

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 l'OPCI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd niveaux et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

2.12 Gestion des conflits d'intérêts

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

OPCVM SOFIDY Sélection 1, S.YTIC et Tikehau Impact Credit ont donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion perçue par SOFIDY pour leurs quotes-parts dans l'actif net de SOFIDY Pierre Europe.



Rapport financier sur l'exercice 2022

3

3.1	Bilan – Actif	54	3.4	Annexes aux comptes annuels	57
			3.4.1	Règles et méthodes comptables	57
3.2	Bilan – Passif	55	3.4.2	Évolution de l'actif net	58
			3.4.3	Compléments d'information	59
3.3	Compte de résultat	56			

3.1 Bilan – Actif

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER ⁽¹⁾	178 349 590	138 800 170
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	74 694 000	59 767 000
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	15 668 238	16 104 814
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	446 375	2 914 698
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	18 950 462	18 776 547
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	3 975 368	4 142 249
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	64 615 147	37 094 862
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	62 670 296	45 498 673
Dépôts	10 005 556	
Actions et valeurs assimilées	0	
Obligations et valeurs assimilées	0	
Titres de créances	0	
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)	52 664 741	45 498 673
Opérations temporaires sur titres	0	
Contrats financiers	0	
OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVICES	0	
CRÉANCES LOCATAIRES	248 773	15 006
AUTRES CRÉANCES	1 420 335	3 806 389
DÉPÔTS À VUE	5 511 663	34 132 667
TOTAL DE L'ACTIF	248 200 657	222 252 904

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L.214-36 du Comofi et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés)

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

3.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	222 143 557	195 440 392
Capital	216 709 588	188 941 713
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	4 271 522	1 998 682
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 162 448	4 499 996
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾		
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
DETTES	26 057 100	26 812 513
Dettes envers les établissements de crédit	21 470 017	21 715 391
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus	811 879	419 264
Autres dettes d'exploitation	3 775 204	4 677 857
TOTAL DU PASSIF	248 200 657	222 252 904

(1) Y compris comptes de régularisation

1

2

3

4

5

6

7

3.3 Compte de résultat

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers	4 694 485	2 292 167
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 927 120	2 097 088
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 276 092	681 246
Total I	8 897 698	5 070 501
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières	918 627	285 569
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	211 346	133 899
Total II	1 129 974	419 468
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)	7 767 724	4 651 033
PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	38 903	
Autres produits financiers	3 362	15 439
Total III	42 264	15 439
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		51 642
Autres charges financières	39 949	
Total IV	39 949	51 642
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	2 315	-36 204
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	2 504 079	1 892 960
Autres charges (VII)		
RÉSULTAT NET AU SENS DE L'ARTICLE L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	5 265 960	2 721 869
PRODUITS SUR CESSIONS D'ACTIFS		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	442 862	1 123 959
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	455 456	330 504
Total VIII	898 318	1 454 464
CHARGES SUR CESSIONS D'ACTIFS		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	4 149 594	308 462
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 060 398	
Total IX	5 209 991	308 462
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS (VIII - IX)	-4 311 673	1 146 002
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	954 286	3 867 871
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	208 161	632 125
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 162 448	4 499 996

3.4 Annexes aux comptes annuels

3.4.1 Règles et méthodes comptables

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

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

Actifs Immobiliers détenus en direct :

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

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

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

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

Les titres de participation détenus par SOFIDY Pierre Europe dans des filiales à prépondérance immobilière sont valorisés à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct l'OPCI ;
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus ;
- la valeur nette des autres actifs et passifs détenus.

Dépôts et instruments financiers non immobiliers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endettement

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

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

Les commissions de souscription

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

Dépréciations sur créances locatives

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.

Provisions pour risques

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

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

3.4.2 Évolution de l'actif net

Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	195 440 392	122 593 011
Souscriptions (hors commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	50 118 031	69 176 408
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) ⁽¹⁾	-5 303 386	-1 677 304
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	0	0
Différences de change	0	0
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :	-8 974 686	24 004
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-10 193 896	-1 219 210
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	1 219 210	1 243 214
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-6 713 750	3 244 441
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-1 557 232	5 156 518
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-5 156 518	-1 912 077
Distributions réalisées au titre de l'exercice précédent	-3 377 330	-1 788 041
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	954 286	3 867 871
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
sur résultat net		0
sur cessions d'actifs		0
Autres éléments		
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE⁽¹⁾	222 143 557	195 440 392

(1) Souscriptions et rachats sur la période du 31 décembre 2021 au 15 décembre 2022. Les souscriptions et rachats du 31 décembre 2022 sont pris en compte sur la VL du 13 janvier 2023. Ce montant inclut les commissions de souscriptions utilisées dans le cadre d'acquisitions réalisées en 2022

3.4.3 Compléments d'information

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (En euros)

Ventilation par nature	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais
Terrains nus							
Terrains et constructions	59 767 000		17 289 015	0	-2 362 015	74 694 000	6 125 866
Constructions sur sol d'autrui							
Autres droits réels							
Immeubles en cours de construction							
Autres							
TOTAL	59 767 000	0	17 289 015	0	-2 362 015	74 694 000	6 125 866
TOTAL FRAIS INCLUS							

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique (EN EUROS)

Secteur d'activité	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux dont :		
<i>Paris</i>	5 300 000	5 400 000
<i>Autres régions</i>	33 720 000	28 110 000
Commerces dont :		
<i>Paris</i>	4 626 000	1 760 000
<i>Île-de-France</i>	5 080 000	4 940 000
<i>Autres régions</i>	7 520 000	1 535 000
<i>Étranger</i>	988 000	952 000
Résidentiel dont :		
<i>Île-de-France</i>	1 070 000	990 000
Activité dont :		
<i>Île-de-France</i>	2 590 000	2 360 000
<i>Autres régions</i>	13 800 000	13 720 000
TOTAL	74 694 000	59 767 000

Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

En Euros	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	16 104 814		541 218	-977 795	15 668 238	1 061 560
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	2 914 698		0	-2 468 324	446 375	116 000
TOTAL	19 019 513	0	541 218	-3 446 119	16 114 612	1 177 560
TOTAL FRAIS INCLUS						

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SYREF 1	RESTAURATION À THÈME	FRANCE
TRACTION	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE
SYREF 2	COMMERCES	FRANCE
SYREF 5	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE
SPE INTERNATIONAL HOLDING	MIXTE	AUTRICHE/IRLANDE /ALLEMAGNE
NOVAPIERRE RESIDENTIEL	RÉSIDENTIEL	FRANCE

Contrats de Crédit-bail

Non concerné.

Autres actifs à caractère immobilier

- Fonds de roulement :	20 791,64
- Avances en comptes courant :	64 594 355,66

Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementé)

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FONDS DE ROULEMENT	FDSROU	20 791,64	20 791,64	EUR	0,01 %
CCA SYREF 2	A0001228	542 658,56	545 216,35	EUR	0,25 %
CCA SPE IH	A0001205	47 491 980,30	47 715 830,18	EUR	21,48 %
CCA SYREF 5	A0001081	2 973 535,00	2 987 436,28	EUR	1,34 %
PRÊT INTRAGROUPE SPE	A0001014	10 240 000,00	10 343 241,64	EUR	4,66 %
CCA SYREF 1	A0001228	2 592 056,46	2 600 745,84	EUR	1,17 %
CCA TRACTION	A0001260	400 000,00	401 885,37	EUR	0,18 %
TSC EURO CARE FUND IV	LU2298600037	2 000,00	1 872 340,00	EUR	0,84 %
TSC GERMAN RESIDENTIAL	LU0880691968	1 692,66	2 103 028,49	EUR	0,95 %
SOFIDY SELECTION 1	FR0013349289	2 125,08	19 702 494,53	EUR	8,87 %
SYTIC	FR0013267390	3 295,49	3 947 300,18	EUR	1,78 %
TKHICIA CCEUR	LU2349746888	116 856,40	9 978 368,34	EUR	4,49 %
AXA IM EURO 4DEC	FR0000978371	123,29	5 463 017,20	EUR	2,46 %
ALLIANZ SECUR SRI WC	FR0013106713	30,66	4 513 573,01	EUR	2,03 %
SWISS LIFE FD SH TER	FR0011060870	224,60	4 512 129,26	EUR	2,03 %
SCHE SHT TERM ESG C	FR0007015169	17 486,38	4 547 858,23	EUR	2,05 %
CAT 1 - 2.5 %	D0099713	5 000 000,00	5 002 777,78	EUR	2,25 %
CAT 2 - 2.5 %	D0099714	5 000 000,00	5 002 777,78	EUR	2,25 %

Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022
Créances locataires	241 980
Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)	46 968
Dépréciations des créances locataires	-40 175
Autres créances	230 701
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	615 809
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	3 043
Charges récupérables à refacturer	570 782
TOTAL	1 669 108

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- de créances locataires pour un montant de 289 K€ dont 40 K€ faisant l'objet d'une dépréciation ;
- de créances fiscales pour 615 K€, correspondant principalement à la TVA déductible ;
- de débiteurs divers essentiellement composés d'intérêts courus sur avances en compte courant pour 231 K€ et de charges à refacturer aux locataires pour un total de 571 K€.

Capitaux propres (en euros)

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	390 059,85680	47 896 097	2 221 934
Rachats réalisés	47 120,30974	5 303 386	0
MONTANTS NETS	342 939,54706	42 592 711	2 221 934

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	216 709 588	188 941 713
Report des plus values nettes	0	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0	
Report des résultats nets antérieurs	4 007 188	1 593 620
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	264 333	405 062
Résultat de l'exercice	954 286	3 867 871
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	208 161	632 125
Acomptes versés au cours de l'exercice	0	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0	
Provisions	0	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	222 143 557	195 440 392

ACTIONS DE CLASSE A

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions, en Euros)	Frais et commissions acquis à l'OPCI (en Euros)
Souscriptions enregistrées	389 770,87787	44 514 454	2 103 576
Rachats réalisés	47 120,30974	5 303 386	0
MONTANTS NETS	342 650,56813	39 211 068	2 103 576

ACTIONS DE CLASSE I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions, en Euros)	Frais et commissions acquis à l'OPCI (en Euros)
Souscriptions enregistrées	288,97893	3 381 642	118 357
Rachats réalisés	0,00000	0	0
MONTANTS NETS	288,97893	3 381 642	118 357

La totalité des frais et commissions acquis à l'OPCI sur 2022 représente 2 221 934 €.

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'organisme au cours des cinq derniers exercices

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
ACTIONS A					
Actif Net	10 287 407	24 504 584	77 243 362	143 802 593	171 016 510
Nombre d'actions	101 182,95	224 235,94	690 315,27	1 226 721,566	1 569 372,13406
Valeur liquidative	101,67	109,28 ⁽¹⁾	111,89	117,22	108,97
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		1,52	1,40	1,47	0,44 ^(*)
Capitalisation unitaire					

(*) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2023

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
ACTIONS I					
Actif Net	4 665 677	41 349 382	45 349 650	51 637 799	51 127 048
Nombre d'actions	452,31	3 722,95	3 994,57	4 339,8841	4 628,86303
Valeur liquidative	10 315,22	11 106,61 ⁽¹⁾	11 352,83	11 898,42	11 045,27
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	70,23	268,20	260,00	274,00	154,63 ^(*)
Capitalisation unitaire					

(*) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2023

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

Classe d'action	Résultat net (en €)	Nombre d'actions	Résultat par action (en €)
Actions A	511 023	1 569 372,13406	0,32
Actions I	651 425	4 628,86303	140,73
TOTAL	1 162 448		

(1) Valeurs liquidatives techniques au 31/12/2019 prenant en compte les valeurs d'expertises 2019. Pour rappel les valeurs liquidatives des actions A,B et I publiées à cette date ne tenaient pas compte des valeurs d'expertises au 31/12/2019. Les expertises au 31/12/2019 ont néanmoins été prises en compte pour la présentation de l'état du patrimoine immobilier et du rapport financier du présent document.

Dettes

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2022	31/12/2021
DETTE ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts (y compris coupons courus pour 20 141 €)	21 470 017	21 715 391
Concours bancaires courants		
TOTAL	21 470 017	21 715 391
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Dépôts de garanties reçus	811 879	419 264
Prêts actionnaires		
TOTAL	811 879	419 264
AUTRES DETTES		
Locataires créditeurs	151 430	649 899
Locataires avances sur charge	660 100	
Fournisseurs et comptes rattachés	244 516	733 097
Etat et autres collectivités	258 153	629 871
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	676 450	1 220 996
Charges refacturées		
Autres créditeurs	1 709 695	1 357 740
Produits constatés d'avance	74 861	86 254
TOTAL	3 775 204	4 677 857
TOTAL DES DETTES	26 057 100	26 393 248

Au 31 décembre 2022, les dettes comprennent principalement :

- 21 470 017 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus ;
- 151 430 € de locataires créditeurs correspondant à des loyers perçus d'avance ;
- 660 100 € d'avance sur charges locataires ;
- 244 516 € de dettes fournisseurs correspondant principalement aux commissions d'investissement pour 48 672 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 42 038 €, aux appel de charges de copropriétés pour 35 394 € et des travaux à payer pour 22 463 € ;
- 1 709 695 € d'autres dettes correspondant principalement à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2022 pour 740 482 €, à des achats de titres SOFIDY Sélection 1 à règlement différé pour 750 000 € et aux honoraires dépositaires et valorisateurs pour un montant total de 61 013 €.

Ventilation par maturité résiduelle (en Euros)	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total 31/12/2022
Emprunts à taux fixe				21 470 017
Emprunts amortissables	1 505 807	6 118 251	9 103 799	
Emprunts « in fine »			4 742 160	
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	1 505 807	6 118 251	13 845 959	21 470 017

Ventilation des emprunts par nature d'actifs (en Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	21 470 017	21 715 391
Autres emprunts	-	-

Produits et charges de l'activité immobilière (En euros)

Produits immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	4 064 575	2 282 744
Charges facturées	592 645	9 423
Autres revenus immobiliers	37 266	
TOTAL	4 694 485	2 292 167

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes SAS / SCI	1 957 557	1 637 584
Dividendes Actions	969 563	459 503
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCl		
TOTAL	2 927 120	2 097 088

Charges immobilières	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	485 440	
Charges d'entretien courant	14 204	
Charges de gros entretien	196 457	
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		80 083
Redevance de Crédit bail		
Autres charges :	158 459	205 486
- dont pertes sur créances irrécouvrables		
- dont taxes diverses	139 248	94 976
- dont honoraires ADB		
- dont honoraires d'avocat		
- dont honoraires divers		
- dont primes d'assurance	2 715	15 524
- dont impôts fonciers non récupérés	13 038	
- dont honoraires d'expert immobilier		
- dont frais d'huissiers		
- dont honoraires de commercialisation		
- dont charges locatives sur locaux vacants	3 458	
- dont autres charges immobilières		-21 626
- dont frais de notaire		39 525
- dont charges locatives non récupérées		77 086
- dont charges sur sinistres		
- dont indemnités d'éviction assujetties à TVA		
- dont autres		
Dotations de provision immobilière	64 068	
TOTAL	918 627	285 569

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des avances en comptes courant	804 926	719 645
Autres produits	471 166	
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	1 276 092	719 645

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts sur emprunts immobiliers	211 346	133 899
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		
TOTAL	211 346	133 899

Produits et charges sur opérations financières (en euros)

Produits sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Produits sur dépôts	38 903	
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers	3 362	15 439
TOTAL	42 264	15 439

Charges sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	0	51 642
Autres charges financières	39 949	0
TOTAL	39 949	51 642

Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Frais de gestion et de fonctionnement

a) Les frais de gestion et de fonctionnement fixes

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

Ces frais sont imputés au compte de résultat de SOFIDY Pierre Europe. Les frais de gestion récurrents supportés par SOFIDY Pierre Europe couvrent notamment la rémunération de la société de gestion, les frais de

commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, ainsi que les honoraires d'administration de biens.

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement (en Euros)	Montant au 31/12/2022	Montant au 31/12/2021
Commission société de gestion	2 216 551	1 507 848
Commission administrative	37 521	33 042
Commission dépositaire	76 659	73 582
Honoraires commissaire aux comptes	31 620	34 476
Honoraires experts immobiliers	71 691	105 159
Redevance AMF	1 661	1 042
Frais publicité et annonce	11 278	1 146
Taxe professionnelle		
Autres frais	34 142	83 022
ASPIM		
Frais d'acte et d'avocat		
Frais bancaire	13 955	
Jetons de présence	9 000	
Frais divers	1	
Droits d'enregistrement et timbres		
Expert comptable		
Honoraire Administrateur de biens		13 335
TOTAL	2 504 079	1 852 653

b) Les frais de gestion et de fonctionnement variables

Non concerné.

Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession au 31/12/2022	Résultat de cession au 31/12/2021
- Terrains nus	-	-	-	-
- Terrains et constructions	-	-	-	-
- Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
- Autres droits réels	-	-	-	-
- Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa)				
- Parts et actions des sociétés (article L.214-363eme alinéa)				
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa)	442 862	4 149 594	-3 706 731	886 666
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
- Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	442 862	4 149 594	-3 706 731	886 666
Total actifs à caractère immobilier	442 862	4 149 594	-3 706 731	886 666
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	455 456	1 060 398	-604 942	330 504
Total	898 318	5 209 991	-4 311 673	1 217 170

Engagements reçus et donnés

En Euros	31/12/2022
Dettes garanties ⁽¹⁾	37 233 979 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽²⁾	-

(1) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles, incluant les dettes portées par les participations contrôlées.

(2) Engagement d'achat de biens immobiliers hors taxes (promesse, offres fermes acceptées).

Tableau d'affectation du résultat

1) ACTIONS A

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	3 635 319	1 598 051
Régularisation du résultat net	256 004	508 509
Résultat sur cession d'actifs	-3 311 123	821 311
Régularisation des cessions d'actifs	-69 178	86 458
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	511 023	3 014 328
Report des résultats nets ⁽³⁾	2 949 385	911 324
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	248 572	376 920
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	3 197 957	1 288 243
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	3 708 979	4 302 572
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	3 708 979	4 302 572

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

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022

2) ACTIONS I

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	1 630 641	1 123 818
Régularisation du résultat net	29 288	35 841
Résultat sur cession d'actifs	-1 000 551	324 691
Régularisation des cessions d'actifs	-7 953	1 317
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	651 425	1 485 668
Report des résultats nets	1 057 804	710 439
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	15 761	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 073 565	710 439
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	1 724 990	2 196 107
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	1 724 990	2 196 107

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

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022

Tableau des filiales et participations

Libellés	Valorisation des titres au 31/12/2022 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SYREF 1	2 358 500 €	439 728	90 445	935 866	33
TRACTION	3 234 095 €	1 000	1 513 203	3 910 781	20
SYREF 2	1 947 090 €	198 930	117 626	1 970 616	100
SYREF 5	2 984 285 €	4 454 792	2 357 876	3 261 880	10
SPE INTERNATIONAL HOLDING ⁽²⁾	446 375 €	256 000	277 610	-219 200	100
TSC FUND - EUROCARE IV	2 103 028 €	NC	NC	NC	1,38
TSC FUND - GERMAN RESIDENTIAL FUND ⁽¹⁾	1 872 340 €	NC	NC	NC	3,61
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL ⁽¹⁾	5 144 268 €	NC	NC	NC	1,75

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

(2) les capitaux propres de la société sont négatifs. SOFIDY Pierre Europe confirme son intention d'apporter son soutien financier à la société afin de lui permettre de lui permettre de poursuivre son activité normale sans aucune interruption

Rapport du conseil de surveillance

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

Le Conseil s'est réuni à 4 reprises, le 19 mai, le 26 septembre et le 12 décembre 2022 ainsi que le 22 mars 2023 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2022.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 42,6 M€ ; au 31 décembre 2022, l'actif brut de l'OPCI s'élève ainsi à 257 M€ et son actif net à 222 M€ ;
- un programme actif d'investissements immobiliers pour un montant global frais inclus de 45,5 M€ portant sur 15,2 M€ de commerces et 30,3 M€ de bureaux dont 35 % en France, 33 % en Irlande et 32 % en Allemagne ;
- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 24 % au 31 décembre 2022 contre 29 % au 31 décembre 2021 ;
- Une gestion dynamique de la poche financière du fonds avec un montant global d'investissement net de 22,5 M€ ;
- un taux d'occupation financier moyen qui s'établit à 98,5 % en 2022. le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2022 affiche une bonne résilience en s'établissant à 96,0 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

La performance globale du fonds au titre de l'exercice 2022 s'établit à :

- -5,9 % pour les actions A (dividendes réinvestis) ;
- -5,0 % pour les actions I (dividendes réinvestis).

Le résultat net de l'exercice 2022 s'élève à 1 162 447,94 € (comptes de régularisation inclus), soit par classe d'actions :

- 0,32 € par action A ;
- 140,73 € par action I.

Après intégration des reports à nouveau, les sommes distribuables s'élèvent à 5 433 033,42 €, soit par classe d'action :

- 2,36 € par action A ;
- 372,66 € par action I.

La deuxième résolution soumise à l'assemblée générale propose d'affecter le solde distribuable selon la répartition indiquée dans la dite résolution.

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

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble des dites résolutions qui vous sont proposées.

Pour conclure, nous remercions la Société de Gestion pour la qualité de ses actions dans un environnement particulièrement chahuté en 2022. Nous tenons également à remercier les membres du Conseil et le Commissaire aux Comptes, qui nous ont accompagnés dans l'accomplissement de notre mission.

Nous vous invitons à voter les résolutions soumises à votre suffrage.

Dominique DUDAN
Présidente du Conseil de Surveillance

(1) au 29 mars 2023

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

4.2.1 Direction générale

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

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

En qualité de Société de Gestion, SOFIDY perçoit :

- Une commission de gestion représentant 1,75 % TTC annuel de l'actif net de la SPPICAV pour les classes d'action A,
- Une commission de gestion représentant 0,63 % TTC annuel de l'actif net de la SPPICAV pour la classe d'action I,
- Une commission de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur actifs immobiliers représentant 1,2 % TTC du prix d'acquisition ou de cession de l'actif immobiliers.

Au total, la rémunération de la Société de Gestion a représenté 3 166 822 € TTC en 2022.

4.2.2 Conventions réglementées

Aucune convention réglementée n'a été conclue par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2022.

4.2.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

En 2020, il n'existe aucune délégation en cours de validité accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce.

4.2.4 Liste des fonctions et mandats exercés par les mandataires sociaux

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

Nom	Fonction	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
Dominique DUDAN	Président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2024	<p>Membre du comité stratégique et Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nomination de la société MERCIALYS SA</p> <p>Membre du conseil d'administration, Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nominations et membre du comité d'audit de la société GECINA SA</p> <p>Membre du conseil de surveillance et membre du comité d'audit de la société SWISS LIFE AM SA</p> <p>Membre du conseil de surveillance et Présidente comité d'audit de la société SELECTIRENTE</p> <p>Présidente et actionnaire unique de la société ARTIO CONSEIL</p> <p>Membre du conseil de surveillance de la SCPI PIERRE EXPANSION</p> <p>Membre du conseil de surveillance de la SCPI ALTIXIA COMMERCE</p> <p>Présidente du conseil de surveillance de la SCPI ALTIXIA CADENCE 12</p>
Philip LOEB	Vice-président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2027	<p>Membre du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO,</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SAS UNIVERSIGN.</p>
Pascal MORIN	Membre du conseil de surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2027	<p>Président de la SAS CAPEXIS</p> <p>Gérant de la SARL PHICLAU CAPITAL</p> <p>Gérant de la SARL HARMONY FINANCE</p> <p>Gérant de la SCI NEO MURS</p> <p>Membre du CS de la SCPI IMMORENTE 2</p>

1

Rapport du conseil de surveillance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2

3

4

5

6

7

Nom	Fonction	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
				<p><u>SURAVENIR :</u> Administrateur de Novelia Membre du Conseil de surveillance de Federal Finance Gestion Administrateur de la Société de la Tour Eiffel Administrateur de Swen Capital Partners Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops Membre du Comité de surveillance de la SAS Multinet Services Administrateur de la SICAV Fonds Stratégique de Participations Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1 Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2 Membre du Conseil de surveillance de la SCPI La Française Pierre Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Ellysées Pierre Membre du Conseil de surveillance de la SAS ImmoCare Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV Les Miroirs Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO COMMERCE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2 Président du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1 Président du Conseil de Surveillance de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE Membre du Comité de Surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE Président du Comité de Surveillance de la SCI ARDEKO Président du Comité de Surveillance de la SCI GRAND SEINE Président du Comité de Surveillance de la SCI MARSEILLE CITY Membre du Comité de Surveillance de la SCI NANTERRE IMMO Président du Comité de Surveillance de la SCI NODA Membre du Comité de Surveillance de la SCI PASTEUR 123 Membre du Comité de Surveillance de la SCI PR2 Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM BATIGNOLLES Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM HOSPITALITY Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM NEWTIME</p>
Société SURAVENIR représentée par Hervé LYVINEC	Membre du conseil de surveillance	Cooptation le 30/05/2018	Assemblée Générale 2024	<p><u>Hervé LYVINEC :</u> Représentant permanent de la société SURAVENIR.</p>
Société SOFIDY	Directeur Général Unique	20 décembre 2017	Indéterminée	<p><u>SOFIDY SAS :</u> Président de SOFIDY FINANCEMENT DGU de la SPPICAV SOFIMMO, Société de gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, IMMORENTE 2, SOFIPRIME, SOFIDY EUROPE INVEST Gérant des Sociétés Civiles SOFIDY Convictions Immobilières, MeilleurImmo et UMR Select Retail, Gérant des Sociétés Civiles Immobilières AMPLITUDE GUYANCOURT, SYREF 1, SYREF 2, SYREF 3, SYREF 4, SYREF 5, SYREF 6, SYREF 7, SYREF 8, SYREF 9, SYREF 10, SYREF 11, SYREF 12, SYREF 13, SYREF 14, SYREF 15, SYREF 16, SYREF 17 et TRACTION, Président de la SAS SPE International Holding Président de la SAS SPE Austria 1 Président de la SPPICAV SOREF1, de SOREF1 MASSENA, SOREF1 RIVES D'ARCIN Président de la SPPICAV SOLIVING</p>

Rapport du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels 72

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées 74

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la SPPICAV SOFIDY PIERRE EUROPE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV SOFIDY PIERRE EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

La note 3.4.1 de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention des experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPICAV.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle

Paris La Défense, le 14 avril 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la SPPICAV SOFIDY PIERRE EUROPE,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Paris La Défense, le 14 avril 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

Projets de résolutions

6

6.1 De la compétence de l'Assemblée
Générale ordinaire

76

6.1 De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 font apparaître un bénéfice distribuable qui se décompose comme suit :

Résultat net :	1162 447,94 €
Report à nouveau des exercices antérieurs :	4 270 585,48 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	5 433 033,42 €

Soit un bénéfice distribuable de 5 433 969,44 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts A		Parts I	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	5 265 959,95	3 635 319,20	2,31	1 630 640,75	352,27
Régularisation résultat net	285 291,97	256 004,22	0,16	29 287,75	6,32
Résultat cession d'actif	-4 311 673,46	-3 311 122,79	-2,10	-1 000 550,67	-216,15
Régularisation sur cession d'actif	-77 130,52	-69 178,02	-0,04	-7 952,50	-1,71
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE SUR L'EXERCICE	1 162 447,94	511 022,61	0,32	651 425,33	140,73
Report à nouveau	4 270 585,48	3 197 013,86	2,02	1 073 571,62	231,92
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER	5 433 033,42	3 708 036,47	2,36	1 724 996,95	372,66

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

- À titre de dividendes, un montant de 1 406 284,83⁽¹⁾ euros versés (soit respectivement un montant de 0,44 euro par action pour les actions A et de 154,63 euros pour les actions I) ;
- Le solde du bénéfice distribuable restant, soit 4 026 748,59 euros, au poste de report à nouveau.

	Total	Part A		Part I	
DIVIDENDE 2022 ⁽²⁾	1 406 284,83	690 523,74	0,44	715 761,09	154,63
REPORT À NOUVEAU RÉSULTAT COURANT	4 026 748,59	3 017 512,73	1,92	1 009 235,86	218,03

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2022 sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Par ailleurs, il est rappelé à l'Assemblée Générale le montant des dividendes versés au titre des trois derniers exercices :

Distribution par part et par an	2021	2020	2019
Actions A	1,47 €	1,40 €	1,52 €
Actions I	274,00 €	260,00 €	268,20 €

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 000 € pour l'année 2023, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

(1) Calcul fait sur la base de 1 569 372,13406 Actions A et de 4 628,86303 Actions I en circulation au 31 décembre 2022.
 (2) Le dividende sera versé au plus tard cinq mois après la clôture de l'exercice.

Rapport périodique

7

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

Le produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il promouvait **des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 40 % d'investissements durables ;

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif social.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier du respect de chacune des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIDY Pierre Europe a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier chacune d'elles.

Le fonds SOFIDY Pierre Europe dispose par ailleurs du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR de la poche immobilière de la SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (performance énergétique et émission de gaz à effet serre des bâtiments, suivi des fluides frigorigènes, gestion de déchets) :
 - Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- Social (impact social positif, mobilité, services proposés et accessibilité, confort/bien-être des occupants,) :
 - Contribuer à une revitalisation responsable des centres urbains ;
- Gouvernance (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables) :
 - Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes.

La poche financière est également gérée en tenant compte d'une stratégie d'investissement responsable, dans une optique de création de performance financière durable sur le long-terme, selon une méthode dite « Best-in-Universe ».

Le filtre ESG « Best-in-Universe » vise à réduire l'univers d'investissement thématique en excluant les 20 % des émetteurs les moins bien notés par Sustainalytics au sein de tout l'univers d'investissement thématique.

Parmi les critères pris en compte par l'agence de notation extra-financière dans la notation ESG de l'univers, peuvent être cités par exemple :

- **Environnement** : impact carbone des activités, promotion des baux verts ;
- **Social** : santé et sécurité des usagers des bâtiments et alignement avec les politiques d'urbanisme locales ;
- **Gouvernance** : éthique des affaires et relation avec des contreparties sensibles.

Afin de mesurer le respect des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le produit financier, trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m² :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés.

De plus, le produit financier s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille immobilier. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs immobiliers de plus de 1 000 m², à savoir 80 % (en surface) du portefeuille immobilier du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?⁽¹⁾

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	2022	Source & méthodologie
Consommations énergétiques	168 kWh _{eq} /m ²	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 13 % de données réelles ; 87 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie	72 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'a minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Emissions de GES	29 kgCO ₂ eq/m ²	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 13 % données réelles ; 87 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 6 flux séparés de déchets sur site	59 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'a minima 6 flux séparés de déchets sur site, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif	96 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part du patrimoine à proximité de 4 offres de service	83 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) à proximité (500m) de 4 offres de service, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de la qualité de l'air et présentant une mesure satisfaisante datant de moins de 3 ans	23 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé une étude de qualité de l'air et présentant une mesure satisfaisante datant de moins de 3 ans, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques	0 %	Méthode de calcul : Part des actions mises en œuvre dans les plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs du fonds, divisées par les actions totales préconisées. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique	0 % de kWh consommés parmi les consommations gérées par Sofidy	Méthode de calcul : Part de consommation d'électricité verte dans les contrats d'électricité avec garanties d'origine, sur le périmètre dont le fonds est propriétaire, divisée par la consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Signature d'une charte fournisseur responsable par les prestataires des actifs.	33 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action	95 %	Méthode de calcul : Part des actifs ayant une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficient d'un plan d'action, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part du patrimoine avec un potentiel de réversibilité	46 %	Méthode de calcul : Part des actifs ayant une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.

(1) Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.

Indicateurs	2022	Source & méthodologie
Indicateurs de reporting (Poche financière)		
Intensité carbone moyenne pondérée	119,03 TCO ₂ eq/M€	Méthode de calcul : Intensité carbone (en tonnes équivalent Co ₂ par million d'euros de chiffre d'affaires) pondérée par le poids des émetteurs dans le fonds. Source de données : Sustainalytics. Calculée sur 33,02 des actifs mobiliers en valeur.
Proportion moyenne de femmes au sein des cadres dirigeants	24,20 %	Méthode de calcul : Nombre de femmes senior manager / Nombre total du top management. Source de données : Sustainalytics, site internet des émetteurs. Calculée sur 33,02 des actifs mobiliers en valeur.
Proportion de signataires du Pacte Mondial des Nations Unies	53,40 %	Méthode de calcul : Nombre de signataires du pacte mondial des Nations Unies / Nombre total de valeurs dans le fonds. Source de données : Base de données du UN Global Compact et Sustainalytics Calculée sur 33,02 des actifs mobiliers en valeur.
Proportion d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique	84,10 %	Méthode de calcul : Nombre d'émetteurs ayant une politique / Nombre total de valeurs dans le fonds. Source de données : Sustainalytics et site internet des émetteurs, données à fin 2021. Calculée sur 33,02 des actifs mobiliers en valeur.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 34 à 44 de ce document.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

Sur l'exercice 2022, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	2022	Objectif	Source & méthodologie
Objectif à 2030	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire et qui respectent les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 13 % données réelles ; 87 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part des actifs (en surface) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)			
Objectif à 2025	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées) et qui respectent les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)			
Objectif à 2025	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place des actions et qui respecte les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place des actions			
Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, divisée par la surface totale des actifs du fonds.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 34 à 44 de ce document.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le fonds SOFIDY Pierre Europe a mis en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices concerne l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Les objectifs d'investissements durables du fonds ont été précisés ci-dessus.

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY Pierre Europe, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIDY Pierre Europe, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2022, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation. A partir du 1^{er} janvier 2023, 100 % des actifs

immobiliers feront l'objet d'une analyse du respect des principales incidences négatives en phase d'acquisition.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

En complément des deux indicateurs obligatoires, le fonds SOFIDY Pierre Europe a identifié deux indicateurs supplémentaires sur lesquels reporter :

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

Incidences négatives sur la durabilité		Unité	Exercice 2022	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en surface) du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 92 % des actifs immobiliers en surface.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	84 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en surface) sur la totalité des actifs (en surface). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 96 % des actifs immobiliers en surface.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité				
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions moyennes de GES (kgCO ₂ eq/m ² .an), Scopes 1, 2 et 3	29 kgCO ₂ eq/m ²	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 13 % données réelles ; 87 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{eff} /m ²	168 kWh _{eff} /m ²	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 13 % données réelles ; 87 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs immobiliers en surface.

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Sur sa poche financière, le fonds analyse la proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies au sein des portefeuilles. Les émetteurs signataires s'engagent à adopter une attitude socialement responsable en respectant et en faisant la promotion de principes relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail et à la lutte contre la corruption. De plus, ces émetteurs sont engagés dans une démarche d'amélioration continue de leurs politiques RSE et s'engagent annuellement à communiquer publiquement sur leurs progrès.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives est réalisée dans le cadre d'un investissement durable du fonds SOFIDY Pierre Europe.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

Les indicateurs reportés sur l'exercice 2022 apparaissent dans ce même tableau.

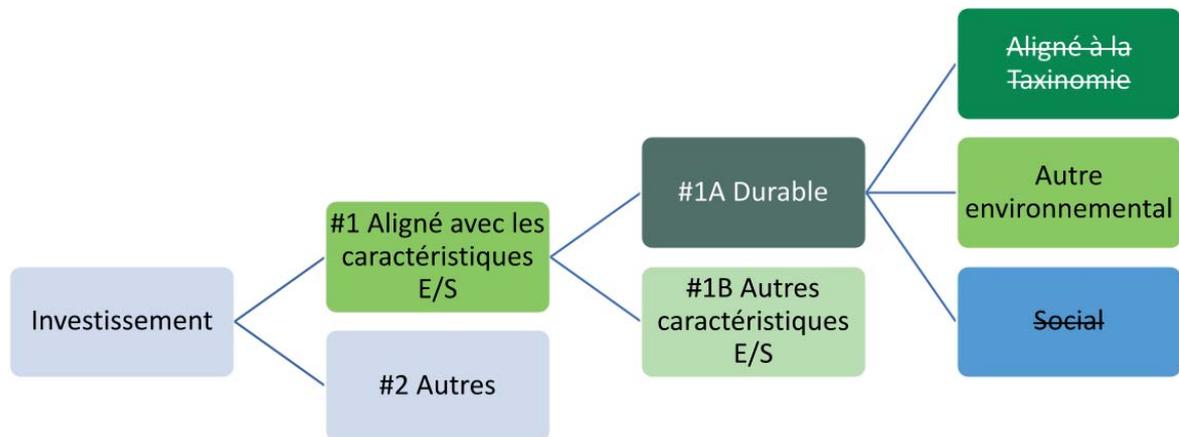
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Description qualitative des investissements (typologie des actifs immobiliers par exemple)

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Independent House - Talbot Street - Dublin	Bureaux et commerces	22 %	Irlande
Godesberger Allée 115-121 - Bonn	Bureaux	20 %	Allemagne
Delitzscher Straße 54 - Halle sur Saale	Commerces	12 %	Allemagne
Fleming Court, Fleming's Place - Dublin	Bureaux	10 %	Irlande

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et représente 100 % des actifs du fonds

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables et représente 0 % des actifs du fonds.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- 60 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 40 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
- 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
- 100 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
- 0 % ont un objectif social.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2022 ont été dans les secteurs suivants :

- 57 % dans le secteur de l'immobilier de bureaux ;
- 40 % dans le secteur de l'immobilier de commerces ;
- 3 % dans le secteur de l'immobilier résidentiel.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

L'alignement avec la Taxinomie Européenne se décline selon les 3 indicateurs financiers :

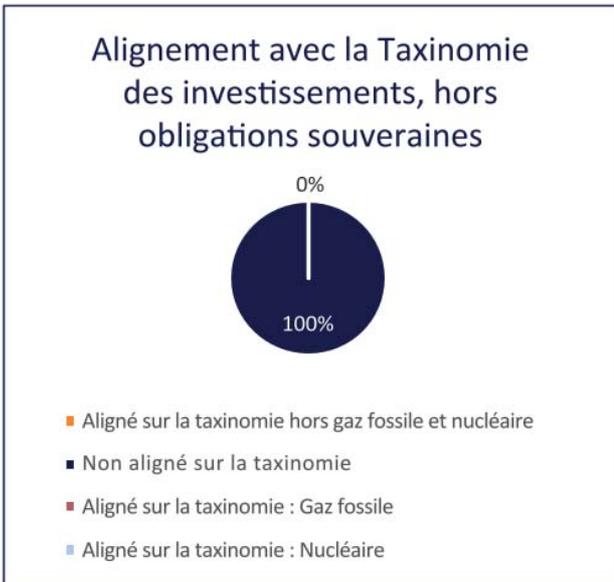
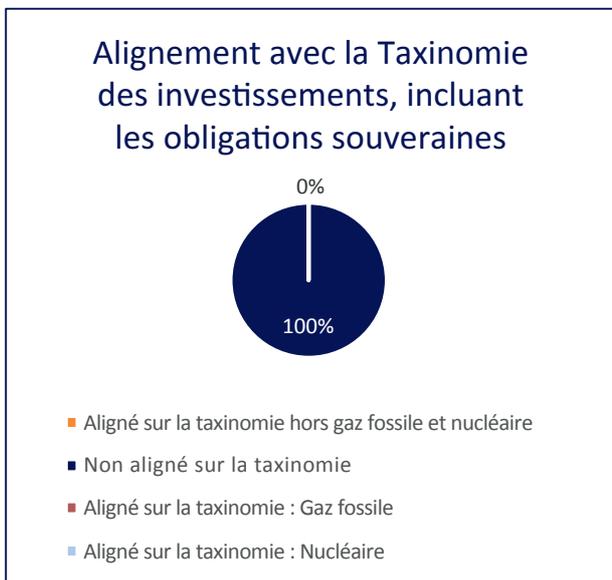
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de Chiffre d'Affaires ;
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de CAPEX
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes

Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier avec la Taxinomie.

La description des critères taxinomiques pour les activités principales dans le secteur de l'immobilier (7.1 Construction, 7.2 Rénovation et 7.7 Acquisition et Propriété) a été précisée dans le paragraphe 2.1 Calcul des indicateurs taxinomiques à l'échelle de chaque fonds, Cadre juridique.

Le calcul des trois indicateurs taxinomiques est réalisé via l'outil de reporting développé et utilisé en interne par les équipes.

Le fonds SOFIDY Pierre Europe vise à investir à minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.



Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds SOFIDY Pierre Europe dans les activités de transition et dans les activités habilitantes a été de :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Pour rappel, le fonds SOFIDY Pierre Europe s'est fixé un objectif d'investissement durable, non aligné sur la Taxinomie Européenne, de 40 %. Cet objectif d'investissement durable s'applique uniquement au portefeuille immobilier et plus particulièrement à tous les actifs immobiliers de plus de 1 000 m², à savoir 80 % (en surface) du portefeuille immobilier du fonds. Ceux-ci doivent atteindre au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

La part minimale d'investissements durables dans le portefeuille immobilier avec un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie européenne sur l'exercice 2022 est de 92 %. Il est de 59,8 % au niveau de l'ensemble du fonds.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Pour rappel, le fonds SOFIDY Pierre Europe n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique « #2 Autres » (0 %).

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY Pierre Europe, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes ;
- Les sources d'énergie, en vérifiant les équipements techniques présents sur l'actif immobilier ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

Le fonds SOFIDY Pierre Europe s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « *Taxinomie Européenne* ».

Le fonds SOFIDY Pierre Europe a prévu des actions d'améliorations dès 2023 concernant l'efficacité énergétique, les sources d'énergie et la biodiversité, ces actions se trouvent sur les pages 37 et 38 de ce document.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Pas d'indice de référence désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concerné.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concerné.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concerné

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concerné.

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TK** TIKEHAU
CAPITAL