

EXERCICE 2023

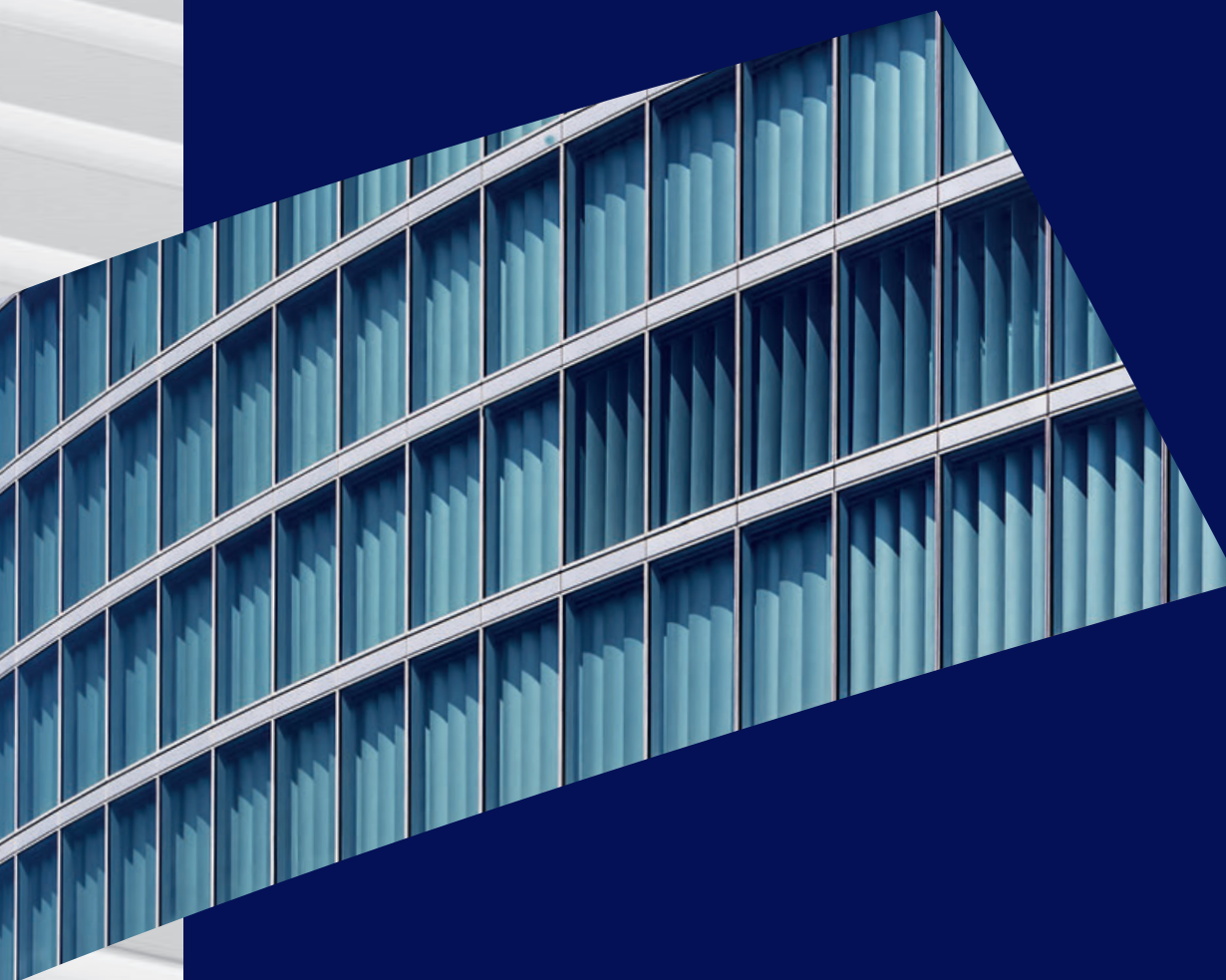


REPUBLIQUE FRANÇAISE

**SOFIDY**  
**PIERRE EUROPE**  
OPCI DIVERSIFIÉ  
FRANCE ET EUROPE



# Rapport Annuel



**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR



# Édito

“ *SOFIDY Pierre Europe présente des fondamentaux solides traduisant sa qualité intrinsèque* ”

Chers Actionnaires,

L'année 2023 a été marquée par une hausse sensible des taux d'intérêt entraînant une correction généralisée sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs différentes selon les classes d'actifs. Cette situation ne résulte donc pas d'une crise immobilière mais du resserrement brutal de la politique monétaire par les banques centrales pour juguler l'inflation. L'immobilier entre néanmoins dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Dans ce contexte, les travaux d'expertise menés sur votre OPCI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine immobilier de -7,9 % sur un an au 31 décembre 2023. Si cette baisse apparaît sensible, elle traduit néanmoins la bonne résilience relative du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe par rapport à la moyenne du secteur, conséquence de sa diversification adaptée, de sa forte granularité et d'une politique d'investissement disciplinée.

Par ailleurs, le patrimoine immobilier de votre OPCI présente des fondamentaux solides, qui traduisent sa qualité intrinsèque et constituent le socle de sa performance potentielle à long-terme :

- Un taux d'occupation financier moyen de 97,30 % sur l'année 2023, reflétant l'attractivité des immeubles en portefeuille et la qualité des actions menées par les équipes de gestion ;
- Une forte diversification avec 56 immeubles en portefeuille, répartis sur 6 classes d'actifs et 5 pays européens ;
- Un ratio de dette bancaire rapportée à la valeur des actifs immobiliers (hors droits) contenu à 24,8 %, (18,1 % rapportée à l'actif total de la société), la dette étant intégralement constituée d'emprunts à taux fixe présentant une durée de vie moyenne de 6,1 années ;
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 4,1 années, offrant une visibilité correcte sur les revenus.

Notons aussi que l'exercice 2023 se termine sur un ensemble de signaux positifs : l'inflation en passe d'être maîtrisée, la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, la détente sur les taux longs et la visibilité améliorée sur les conditions de financement, ainsi que les croissances résilientes, même si ralenties, en Europe. Le signal le plus fort vient probablement de l'immobilier coté qui, avec son rebond de +22 % sur les 2 derniers mois de l'année, génère des anticipations très positives sur l'immobilier physique.

Enfin, votre OPCI poursuit la mise en oeuvre d'actions concrètes visant à atteindre ses objectifs ESG. L'expérimentation sur trois actifs de bureaux de capteurs communicants pour suivre en temps réel les consommations d'énergie et d'eau, la rénovation du restaurant inter-entreprises de l'immeuble de Suresnes pour améliorer le service offert aux locataires, le renforcement de l'isolation sur l'actif de Son-en-Breugel dans le cadre de travaux sur sa toiture, sont autant de réalisations témoignant du fort engagement de votre Société de Gestion pour améliorer la performance durable de votre OPCI.

La valeur liquidative des actions A de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 107,24 € (10 861,50 € pour les actions I) au 31 décembre 2023, en légère baisse de -1,19 % (-0,29 % pour les actions I) depuis le début de l'année et +11,83 % (+18,68 % pour les actions I) depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis<sup>(1)</sup>.

**La Société de Gestion**

(1) *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 2023 13

# 02

## ***Rapport de gestion*** **17**

- 2.1. Présentation de SOFIDY Pierre Europe 18
- 2.2. Activité de la société au cours de l'exercice 2023 25
- 2.3. Situation patrimoniale au 31 décembre 2023 28
- 2.4. Historique des valeurs liquidatives et dividendes 31
- 2.5. Situation de la liquidité et de l'endettement de l'OPCI Grand Public 32
- 2.6. Perspectives 33
- 2.7. Tableau des résultats sur les derniers exercices 34
- 2.8. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 34
- 2.9. Informations relatives aux organes sociaux 35
- 2.10. Contrôle interne 36
- 2.11. Gestion des conflits d'intérêts 37

# 03

## ***Démarche ESG*** **39**

- 3.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) 40
- 3.2. Méthode d'évaluation et de progrès ISR 51
- 3.3. CAS D'ETUDE – La performance extra-financière des actifs 51

# 04

## ***Comptes annuels 2023*** **53**

- 4.1. Bilan – Actif 54
- 4.2. Bilan – Passif 55
- 4.3. Compte de résultat 56
- 4.4. Annexe aux comptes annuels 57

# 05

## ***Rapport du conseil de surveillance*** **67**

- 1.2. Rapport du conseil de surveillance 68
- 1.3. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise 69

# 06

## ***Rapports du commissaire aux comptes*** **71**

- 6.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 72
- 6.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 74

# 07

## ***Projets de résolutions*** **75**

- 7.1. De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire 76
- 7.2. De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire 77

# 08

## ***Rapport périodique SFDR*** **81**

- Caractéristiques environnementales et/ou sociales 82

# Profil et organes de direction et de contrôle

<b>FORME JURIDIQUE</b>	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme
<b>Dénomination</b>	SOFIDY Pierre Europe
<b>Siège Social</b>	303 Square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY-COURCOURONNES CEDEX
<b>Date de création</b>	Agrément de l'Autorité des Marchés financiers obtenu le 05 septembre 2017 Création le 30 janvier 2018 Numéro d'agrément SPI20170043
<b>Durée de vie</b>	99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 29 janvier 2117
<b>Conseil de surveillance</b>	Madame Dominique DUDAN, Présidente Monsieur Pascal MORIN Monsieur Philip LOEB SURAVENIR, représentée par Monsieur Ronan LE GALL
<b>Société de gestion</b>	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
<b>Commissaire aux Comptes</b>	KPMG, Tour Eqho - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris La Défense
<b>Dépositaire/ conservateur/ teneur de registre</b>	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
<b>Déléataire de la gestion comptable / valorisateur</b>	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
<b>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat</b>	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
<b>Experts externes en évaluation</b>	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 <sup>ème</sup> )

# SOFIDY Pierre Europe en un coup d'oeil

## Chiffres clés 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**161,8 M€**

Actif net au 31.12.2023

**97,30 %**

Taux d'occupation financier  
en 2023<sup>(1)</sup>

**56**

Nombre d'actifs  
immobiliers

**24,8 %**

Loan To Value au 31.12.2023

**+1,24 %**

Actions A (TRI 5 ans)<sup>(2)</sup>

**+2,02 %**

Action I (TRI 5 ans)<sup>(2)</sup>

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



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

(2) Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et la dernière valeur liquidative connue au moment de sa sortie. Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en OPCV.



## 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 2023

(en % des valeurs vénales hors droits)

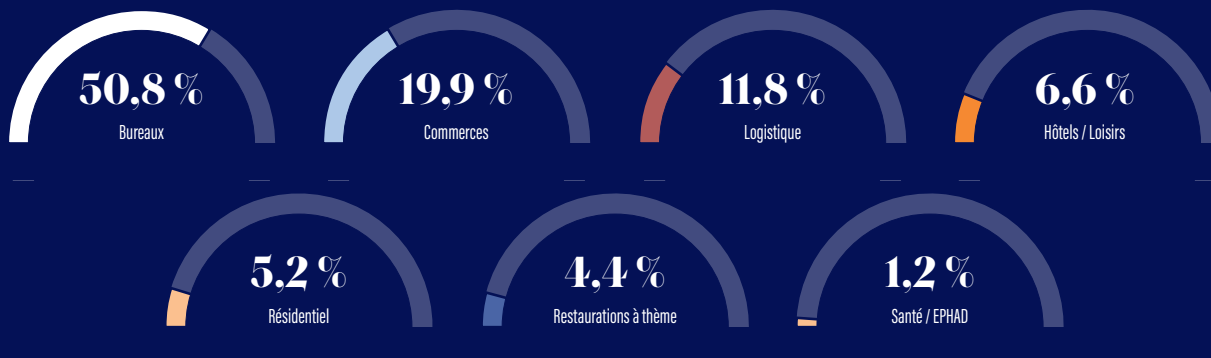
## ► Répartition géographique

- Paris : 8,8 %
- Région parisienne : 18,2 %
- Province: 39,0 %
- Allemagne : 12,5 %
- Pays-Bas : 0,6 %
- Autriche : 7,7 %
- Irlande : 12,8 %
- Autres pays : 0,3 %

## ► Allocation de l'actif brut au 31/12/2023



## ► 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<sup>ème</sup>



Crédit photo : Knight Frank

Independent House - Dublin (Irlande)



Crédit photo : Henderson Park

Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)



Crédit photo : Savills

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	31.12.2023	31.12.2022
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Produits de l'activité immobilière	11 096 421 €	8 898 812 €
<i>dont loyers</i>	5 265 872 €	4 694 485 €
Charges de l'activité immobilière	1 041 885 €	-1 134 272 €
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES</b>	<b>10 054 536 €</b>	<b>7 764 540 €</b>
Autres produits et charges financiers	278 589 €	5 499 €
Frais de gestion et de fonctionnement	2 547 255 €	-2 504 079 €
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7 782 017 €</b>	<b>5 265 960 €</b>
Résultat sur cessions d'actifs	-3 957 125 €	-4 311 673 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	3 824 892 €	954 286 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	2 837 873 €	1 162 448 €
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	72 117 800 €	74 694 000 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	70 497 913 €	80 079 080 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	25 338 578 €	71 615 203 €
Liquidités et autres	19 017 991 €	21 386 379 €
<b>ACTIF BRUT</b>	<b>195 516 532 €</b>	<b>256 894 299 €</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>161 828 995 €</b>	<b>222 143 557 €</b>
Investissements immobiliers de l'exercice	- €	45 520 265 €
Cessions immobilières de l'exercice	- €	- €
Dettes bancaires (inclus dettes des participations indirectes contrôlées)	35 643 356 €	37 233 979 €
Taux d'occupation financier annuel moyen <sup>(1)</sup>	97,30 %	98,50 %

### CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Nombre d'actions A	1 138 328,75868	1 569 372,13406
Valeur liquidative des actions A	107,24 €	108,97 €
Dividende des actions A <sup>(2)</sup>	1,35 €	0,44
Nombre d'actions I	3 659,22499	4 628,86303
Valeur liquidative des actions I	10 861,50 €	11 045,27 €
Dividende des actions I <sup>(2)</sup>	215,00 €	154,63

(1) 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.

(2) Dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2024, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

PERFORMANCE Actions A <sup>(1)</sup>	2023	2022
Taux de distribution sur valeur liquidative	1,26 %	0,40 %
TRI sur 5 ans <sup>(2)</sup>	+1,24 %	N/A
Variation de la valeur sur l'exercice (dividendes réinvestis)	-1,19 %	-5,87 %
Variation de la valeur depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+11,18 %	+13,18 %

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

(2) Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et la dernière valeur liquidative connue au moment de sa sortie. Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en OPCI.

PERFORMANCE Actions I <sup>(1)</sup>	2023	2022
Taux de distribution sur valeur liquidative	1,98 %	1,40 %
TRI sur 5 ans <sup>(2)</sup>	+2,02 %	N/A
Variation de la valeur sur l'exercice (dividendes réinvestis)	-0,29 %	-5,02 %
Variation de la valeur depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+18,68 %	+19,03 %

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

(2) Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et la dernière valeur liquidative connue au moment de sa sortie. Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en OPCI.



# 1

## Évolution du marché immobilier et de son environnement

<b>1.1</b>	Perspectives économiques	<b>12</b>	<b>1.3</b>	Le marché immobilier en 2023	<b>13</b>
<b>1.2</b>	Évolution du contexte monétaire	<b>13</b>			

## 1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique faible de +0,5 % du PIB en 2023. L'économie européenne a souffert de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, pour maîtriser l'envolée de l'inflation. Le durcissement des conditions de financement a pesé sur l'investissement et la consommation, tandis que la demande extérieure s'est essouffée du fait du ralentissement de l'économie mondiale. Dans ce contexte, la robustesse du marché de l'emploi a servi de rempart à la récession avec un taux de chômage s'établissant à 6,4 % à fin novembre 2023, soit l'un des plus bas niveaux depuis la création de la zone euro. Cette stagnation économique touche l'ensemble des pays de la zone euro, même si certains tirent leur épingle du jeu comme le Portugal (croissance du PIB de +2,2 %) et l'Espagne (+2,0 %), portés par le tourisme. A l'inverse l'Allemagne, première économie européenne, est entrée en récession (-0,3 %), impactée par un secteur industriel touché de plein fouet par la hausse des coûts de l'énergie et la baisse de la demande extérieure.

En France, la croissance du PIB s'élève à +0,9 % en 2023, après avoir atteint +2,5 % en 2022 (source INSEE). Dans le détail, la contribution de la consommation des ménages ressort à +0,7 % en 2023 (après +2,1 % en 2022), avec bonne contribution toujours positive des services (+2,4 % après +8,5 % en 2022) compensant un recul de la consommation alimentaire (- 4,7 % après -3,6 % en 2022). L'investissement ralentit également à +1,2 % en 2023 (après +2,3 % en 2022), freiné par un nouveau recul de l'investissement en construction. En revanche, l'investissement en matériels de transport rebondit. Le commerce extérieur contribue quant à lui positivement à la croissance du PIB (+0,6 % en 2023 après -0,6 % en

2022), du fait de l'effet combiné d'une baisse en valeur des importations (notamment gaz et pétrole) et d'une hausse des exportations (aéronautique, luxe...).

En 2023, l'inflation en France ralentit légèrement en moyenne annuelle (+4,9 % après +5,2 % en 2022), tirée par la baisse progressive des prix de l'énergie. À l'inverse, les prix ont accéléré nettement dans l'alimentation (+11,8 % après +6,8 %) et plus modérément pour les produits manufacturés (+3,5 % après +3,0 %). Les prix des services ont augmenté en moyenne au même rythme qu'en 2022 (+3,0 % après +3,0 %). L'inflation a poursuivi son ralentissement en fin d'année 2023 et début 2024 pour atteindre 3,1 % sur un an au mois de janvier 2024.

Au troisième trimestre 2023, le taux de chômage augmente légèrement de +0,2 point à 7,4 % de la population active en France, impacté par le ralentissement de l'économie mondiale. Il reste toutefois nettement sous son pic de mi-2015 (-3,1 points). La bonne tenue du marché de l'emploi a globalement permis d'éviter la récession en France sur l'année.

L'année 2023 a donc été marquée par une croissance économique faible voire atone pour la zone euro et en France, du fait du resserrement monétaire de la Banque Centrale Européenne pour contrer l'inflation. L'allègement des tensions sur les coûts et les effets de la politique monétaire de la BCE devraient ramener l'inflation à 2,7 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne). Ce recul de l'inflation pourrait permettre de relancer la consommation intérieure et la demande extérieure, avec un prévisionnel de croissance de +0,8 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne).



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



## 1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte d'inflation toujours marquée, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire avec un relèvement à six reprises de ses taux directeurs en 2023 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 4,5 % en septembre 2023 (contre 0% à mi 2022). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de +2,13 % fin 2022 à +3,91 % fin 2023

pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +3,11 % fin 2022 à +3,55 % au cours du mois d'octobre 2023 pour redescendre à +2,56 % fin 2023 à la faveur de discours plus accommodants des banques centrales renforçant l'anticipation d'une inflation en passe d'être maîtrisée et de la fin du cycle de hausse des taux.

## 1.3 Le marché immobilier en 2023

Ce contexte de forte hausse des taux d'intérêts a entraîné une correction importante des valeurs immobilières en Europe et surtout un fort attentisme de la part des investisseurs durant cette période d'ajustement des prix. Ainsi, 133 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2023 (source BNP Real Estate), en retrait de -51 % par rapport à l'année précédente, avec des disparités géographiques et par typologies d'actifs importantes.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 43,5 milliards d'euros (-43 % par rapport à 2022) et 23,3 milliards d'euros (-57 % par rapport à 2022).

En France, 14,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2023, soit une diminution de -51 % par rapport à l'année 2022. L'année 2023 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi les montants investis en immobilier de bureaux ont fortement ralenti (-57 % par rapport à l'année 2022), de même pour le marché des actifs de commerces (-49 %) et de la logistique/activité (-56 %). Le marché de l'hôtellerie enregistre quant à lui une baisse plus modérée de -13 % par rapport à l'année 2022.

### Commerces (France)

Avec 3,0 milliards d'euros, les montants investis en 2023 en Commerce affichent un net repli (-49 %) par rapport à 2022 avec toutefois des dynamiques différentes selon les typologies d'actifs commerciaux (source BNP Real Estate).

Les centres commerciaux ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 1,1 milliard d'euros, en repli de -27 % par rapport à 2022, avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition de 75 % du centre

commercial Italie 2 à Paris (13e) pour 356 millions d'euros ou encore l'acquisition du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, pour 272 millions d'euros. Les parcs d'activité (retail parks) ont représenté 34 % des volumes d'investissement pour un total de 1,0 milliard d'euros, en baisse marquée de -57 % par rapport à 2022, et les pieds d'immeuble ont représenté 27 % du volume pour un total de 0,8 milliard d'euros, en repli de -60 %, avec notamment l'acquisition par Kering d'un immeuble avenue Montaigne pour 228 millions d'euros.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont connu des progressions d'ampleurs hétérogènes sur l'année 2023 : +75 points de base pour les pieds d'immeuble à Paris (passant de 3,50 % fin 2022 à 4,25 % fin 2023), +75 points de base également pour les parcs d'activité (passant de 5,25 % fin 2022 à 6,00 % fin 2023), alors que les centres commerciaux ont connu une hausse plus limitée +25 points de base (passant de 4,75 % fin 2022 à 5,00 % fin 2023).

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2023, atteignant 159,9 milliards d'euros, en hausse de +10,5 % par rapport à 2022 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes des services (+20 % sur un an). Pour autant, il est important de noter que les ventes en ligne de biens de consommation sont elles en recul de -2 % par rapport à 2022 (année de sortie de la crise sanitaire).

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

### Bureaux (France)

En 2023, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 6,3 milliards d'euros investis (44 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -56 % par rapport à ceux de l'année précédente, traduisant une prudence renforcée des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 4,7 milliards investis en 2023, en baisse de -57 % sur un an, avec des disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 57 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,6 milliards d'euros soit -58 % par rapport à 2022) et le croissant ouest 25 % (1,1 milliard d'euros soit -41 % par rapport à 2022). La sélectivité accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entraîné des répercussions fortes sur les secteurs de la Défense (0,02 milliard d'euros soit -97 % par rapport à 2022) et la 1ère couronne (0,3 milliard d'euros soit -77 % par rapport à 2022).

Les marchés régionaux affichent également un fort ralentissement avec 1,6 milliards d'euros investis en 2023 (-56 % sur un an). Cette baisse des volumes d'investissement est particulièrement marquée dans les métropoles de Lyon (-66 %), Aix-Marseille (-74 %) et Lille (-70 %). Seule Bordeaux se démarque avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+38 %).

Dans le contexte de hausse des taux d'intérêt, les taux de rendements des bureaux prime ont progressé de +150 points de base en moyenne sur 2023 permettant de rétablir la prime de risque immobilière. Les taux de rendement prime s'établissent ainsi à 4,50 % pour Paris QCA, 4,90 % pour le croissant ouest et 5,75 % à la Défense. Cette décompression est encore plus marquée en région avec des taux de rendement bureaux prime à plus de 6,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon, Aix-Marseille et Lille qui se maintiennent à des niveaux inférieurs.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 8,5 % fin 2023 en légère hausse par rapport à l'année 2022 (7,9 %). La vacance du marché parisien reste très limitée à 4 %, alors qu'elle est plus marquée en 1ère couronne (16,1 %) et à la Défense (14,9 %). L'offre de surface à un an augmente également (+9 % sur un an) avec une hausse de la part du neuf (35 % de l'offre sur un an). La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne qui atteint 889 000 m<sup>2</sup> soit 46% de la demande placée d'Ile de France. Cette attractivité a permis de voir les loyers prime progresser à nouveau en 2023 pour atteindre un nouveau record de 1 067 €/m<sup>2</sup>/an soit une hausse +7 % sur un an.

L'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du flex office, a accentué la demande sur les petites et moyennes surfaces d'actifs de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Toutefois, après une forte croissance du télétravail au sein des entreprises depuis la crise sanitaire en 2020, force est de constater la remise en cause de plus en plus fréquente de ce modèle sur fond de baisse de productivité, manque de créativité et concentration du télétravail sur les mêmes journées de la semaine ne permettant pas aux entreprises d'obtenir les réductions de surfaces espérées. L'équilibre entre le travail à distance et le présentiel reste à trouver dans les prochaines années.

### Résidentiel (France)

Le marché du résidentiel n'a pas échappé au ralentissement constaté dès la deuxième partie d'année 2022 avec la conjonction de coûts de financement à la hausse, d'un allongement des durées de négociation, et d'une inflation qui a entraîné la baisse de pouvoir d'achat des ménages. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées en 2023 s'établit ainsi à 0,88 millions en comparaison aux 1,1 million de transactions sur l'année 2022, soit une baisse de -22 % (hors Mayotte, source Notaires). Ce nombre de transactions reste toutefois supérieur à la moyenne des 15 dernières années.

Le résidentiel géré affiche quant à lui une meilleure résistance avec 1,1 milliard d'euros investis (-16 % de recul en un an). L'intérêt pour les résidences étudiantes et le coliving s'est confirmé en 2023, avec des volumes d'investissements qui sont en progression sur un an, tandis que les investissements pour les résidences séniors affichent un recul de -73 %. (Source JLL).

Les prix des logements anciens, qui n'avaient plus connu de baisse depuis l'année 2015, amorcent un repli sur l'ensemble de la France sur un an glissant avec respectivement -1,6 % pour les maisons anciennes, et -2,0 % pour les appartements anciens, avec des disparités fortes entre l'Ile de France (-6,9 %) et la province (-2,8 %). (Source : Chambres des notaires de Paris – septembre 2023). A Paris, les prix de l'immobilier à Paris reflètent une tendance à la négociation plus fréquente, avec une correction des prix des appartements de -6,7 % sur une année, soit un prix moyen de 9 870 € par m<sup>2</sup> en novembre 2023. (Source : Chambre des Notaires de Paris).

L'attrait du secteur résidentiel demeure toutefois important pour les investisseurs avec des facteurs forts de soutien. Ainsi, le ralentissement de la production accentue le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et met le marché locatif sous pression. Par ailleurs, les changements démographiques et de modes de vie restent particulièrement favorables au résidentiel géré.

### Le marché de l'immobilier en Allemagne

En 2023, l'économie allemande est entrée en récession avec une baisse de 0,3 % du PIB (source Destatis). L'industrie a beaucoup souffert de la prudence des consommateurs face à l'inflation et du ralentissement de la demande mondiale. La production de l'industrie manufacturière (hors construction) s'est ainsi réduite de 2,0 % en 2023. A contrario, les services, en particulier le secteur de l'information et de la communication, ont résisté et ont permis d'amortir la décélération du PIB en 2023.

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise allemand affiche un total de 23,3 milliards d'euros investis en 2023 (source BNP Paribas Real Estate), marquant une diminution significative de 57 % par rapport à l'année précédente (54,1 milliards d'euros). Avec un environnement de financement difficile et en pleine mutation, 2023 est la troisième année consécutive de baisse des volumes d'investissements en Allemagne. Cette contraction ramène le volume des transactions à des niveaux similaires à ceux observés après la crise financière de 2008. Les montants investis se sont concentrés principalement sur des transactions d'actifs à l'unité (17,6 milliards d'euros), délaissant les investissements de portefeuilles (5,7 milliards d'euros) : soit une baisse de -68 % par rapport à l'année précédente).

En 2023 la logistique a pris la première place des catégories d'actifs immobiliers en montants investis avec un volume de 6,1 milliards d'euros, soit 26 % du volume total des transactions, malgré une baisse de 40 % par rapport à 2022, et une appétence sur les actifs supérieurs à 100 millions d'euros (41 % du volume investi). Les bureaux ne présentent qu'un volume investi de 6 milliards d'euros en 2023 (26 % du volume total des transactions) ce qui représente une baisse drastique de 73 % par rapport à 2022. Les bureaux de grandes tailles ont été les plus fortement impactés, laissant cette année la part belle aux transactions inférieures à 50 millions d'euros. La troisième place est occupée par les locaux commerciaux qui représentent 24 % du volume total des transactions (5,7 milliards d'euros), soit une baisse de 40 % par rapport à 2022. Seul Berlin a su rester attractive aux yeux des investisseurs en locaux commerciaux (1 milliard d'euros).

Les 7 plus grandes villes d'Allemagne (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich et Stuttgart) ont connu une forte baisse de plus de deux tiers dans leur volume d'investissement par rapport à l'année précédente pour atteindre 9,3 milliards d'euros, marquant le volume le plus bas des dix dernières années. Berlin, ville préférée des investisseurs a enregistré de nouveau les investissements les plus importants, totalisant 3,2 milliards d'euros, malgré une baisse de 62 % par rapport à l'an dernier. Munich s'est classée deuxième avec 1,3 milliard d'euros (-69 %), suivie de près par Hambourg avec 1,3 milliard d'euros (-74 %), tandis que Francfort a pris la quatrième place avec 1,2 milliard d'euros (-76 %).

L'Allemagne, comme le reste de l'Europe, n'a pas résisté cette année à la décompression des taux entamée en 2022. Les rendements des bureaux prime ont augmenté en moyenne de plus de 100 points de base soit une des plus fortes hausses en Europe. Munich reste un des marchés les plus prisés avec un rendement prime de 4,20 %, suivi de près par Berlin et Hambourg à 4,25 % chacun. Les rendements à Cologne et Stuttgart ont grimpé à 4,40 %, tandis que les rendements à Francfort et Düsseldorf atteignent 4,50 % à la fin de l'année. La logistique prime a aussi vu ses taux augmenter de 40 points de base pour atteindre en moyenne 4,25 %. A contrario, les commerces situés dans les centres-villes ont maintenu un rendement moyen de 3,76 %. Cela s'explique par le bon niveau d'activité des investisseurs privés dans ce segment de marché. Les investisseurs privés opèrent généralement avec plus de fonds propres et sont moins sensibles aux taux d'intérêt que les investisseurs institutionnels. Les autres typologies de commerce ont cependant enregistré une augmentation : les supermarchés sont désormais en moyenne à 4,90 % et à 5,60 % pour les centres commerciaux.

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 2023. 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 70 % par rapport à 2021 (1,1 milliards d'euros en 2022).

L'environnement haussier des taux d'intérêt a entraîné une décompression des rendements immobiliers de 70 à 90 points de base en 2023. 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).

### Le marché de l'immobilier en Irlande

Dans le contexte difficile de l'année 2023, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Irlande ont enregistré une baisse significative à 1,4 milliards d'euros, soit -66 % par rapport à 2022, avec en première ligne les bureaux (-78 % avec 400 millions d'euros). Des progressions ont toutefois été notées dans le commerce de détail (+13 % avec 400 millions d'euros) et les actifs logistiques (+13 % avec 500 millions d'euros).

Les rendements prime ont poursuivi leur décompression entamée en 2022 dans toutes les catégories d'actifs avec une hausse moyenne de +75 points de base à 5,00 % pour les bureaux, +50 points de base à 5,00 % pour la logistique et +50 points de base à 5,25 % pour le commerce de pied d'immeuble notamment.

L'activité de location a également manqué de dynamisme en 2023, avec une baisse de 50 % des transactions de bureaux et un taux de vacance atteignant 13 %, en augmentation de 60 points de base sur un an.

Les loyers prime restent néanmoins tirés par la forte demande pour les surfaces les plus qualitatives. La rareté des actifs prime dans les quartiers les plus recherchés continuent de soutenir les valeurs, le lieu de travail jouant un rôle essentiel dans l'attraction et la rétention des talents, tant en termes de qualité de l'espace que d'emplacement. Ainsi, les loyers prime de Dublin se maintiennent à 673 €/m<sup>2</sup>, culminant toujours à un niveau 2,2 fois plus élevé que ceux de 2012, traduisant la plus forte progression européenne sur la période.



*Rue Professeur Jean Bernard - Lyon 7<sup>ème</sup>  
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

<b>2.1</b>	<b>Présentation de SOFIDY Pierre Europe</b>	<b>18</b>	<b>2.6</b>	<b>Perspectives</b>	<b>33</b>
2.1.1	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement .....	18	<b>2.7</b>	<b>Tableau des résultats sur les derniers exercices</b>	<b>34</b>
2.1.2	Organigramme .....	22	<b>2.8</b>	<b>Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</b>	<b>34</b>
2.1.3	Facteurs de risques .....	23	<b>2.9</b>	<b>Informations relatives aux organes sociaux</b>	<b>35</b>
<b>2.2</b>	<b>Activité de la société au cours de l'exercice 2023</b>	<b>25</b>	2.9.1	Membres du Conseil de Surveillance .....	35
2.2.1	Introduction du mécanisme de plafonnement des rachats .....	25	2.9.2	Directeur Général Unique .....	35
2.2.2	Évolution du Capital .....	25	2.9.3	Commissaire aux comptes .....	35
2.2.3	Investissements sur la poche immobilière .....	26	2.9.4	Évaluateurs immobiliers .....	35
2.2.4	Arbitrages sur la poche immobilière .....	26	2.9.5	Dépositaire .....	35
2.2.5	Gestion immobilière .....	26	2.9.6	Déléataire de gestion comptable .....	35
2.2.6	Gestion poche financière .....	26	<b>2.10</b>	<b>Contrôle interne</b>	<b>36</b>
<b>2.3</b>	<b>Situation patrimoniale au 31 décembre 2023</b>	<b>28</b>	<b>2.11</b>	<b>Gestion des conflits d'intérêts</b>	<b>37</b>
2.3.1	Répartition par types d'actifs .....	28			
2.3.2	Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect) ..	28			
2.3.3	État du patrimoine immobilier .....	29			
2.3.4	Inventaire de la poche financière au 31 décembre 2023 ...	30			
<b>2.4</b>	<b>Historique des valeurs liquidatives et dividendes</b>	<b>31</b>			
<b>2.5</b>	<b>Situation de la liquidité et de l'endettement de l'OPCI Grand Public</b>	<b>32</b>			
2.5.1	Liquidité de l'OPCI .....	32			
2.5.2	Endettement bancaire .....	32			

## 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 <sup>(1)</sup>	de 51 % à 70 % (avec une cible à 60 %) de l'actif brut <sup>(1)</sup> de la SPPICAV
B) Immobilier direct et indirect non coté + Actions de foncières cotées <sup>(1)</sup>	minimum de 60 % de l'actif brut <sup>(1)</sup> de la SPPICAV
C) Actions de foncières cotées <sup>(1)</sup>	maximum de 14 % de l'actif brut <sup>(1)</sup> de la SPPICAV
D) Actifs financiers <sup>(1)</sup> (hors actions de foncières cotées)	de 20 % à 35 % de l'actif brut <sup>(1)</sup> de la SPPICAV
E) Actifs financiers (y compris actions de foncières cotées) ayant un sous-jacent immobilier et secteurs connexes <sup>(1)</sup>	minimum 10 % de l'actif brut <sup>(1)</sup> de la SPPICAV <sup>(2)</sup>
F) Liquidités (au sens des articles R. 214-92, R. 214-93 et R. 21494 du Code Monétaire et financier)	minimum de 5 % de l'actif net <sup>(3)</sup> 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 : Cotélac

(1) Au sens des articles L214-37 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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 :
    - b) 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 » ;
    - c) 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.

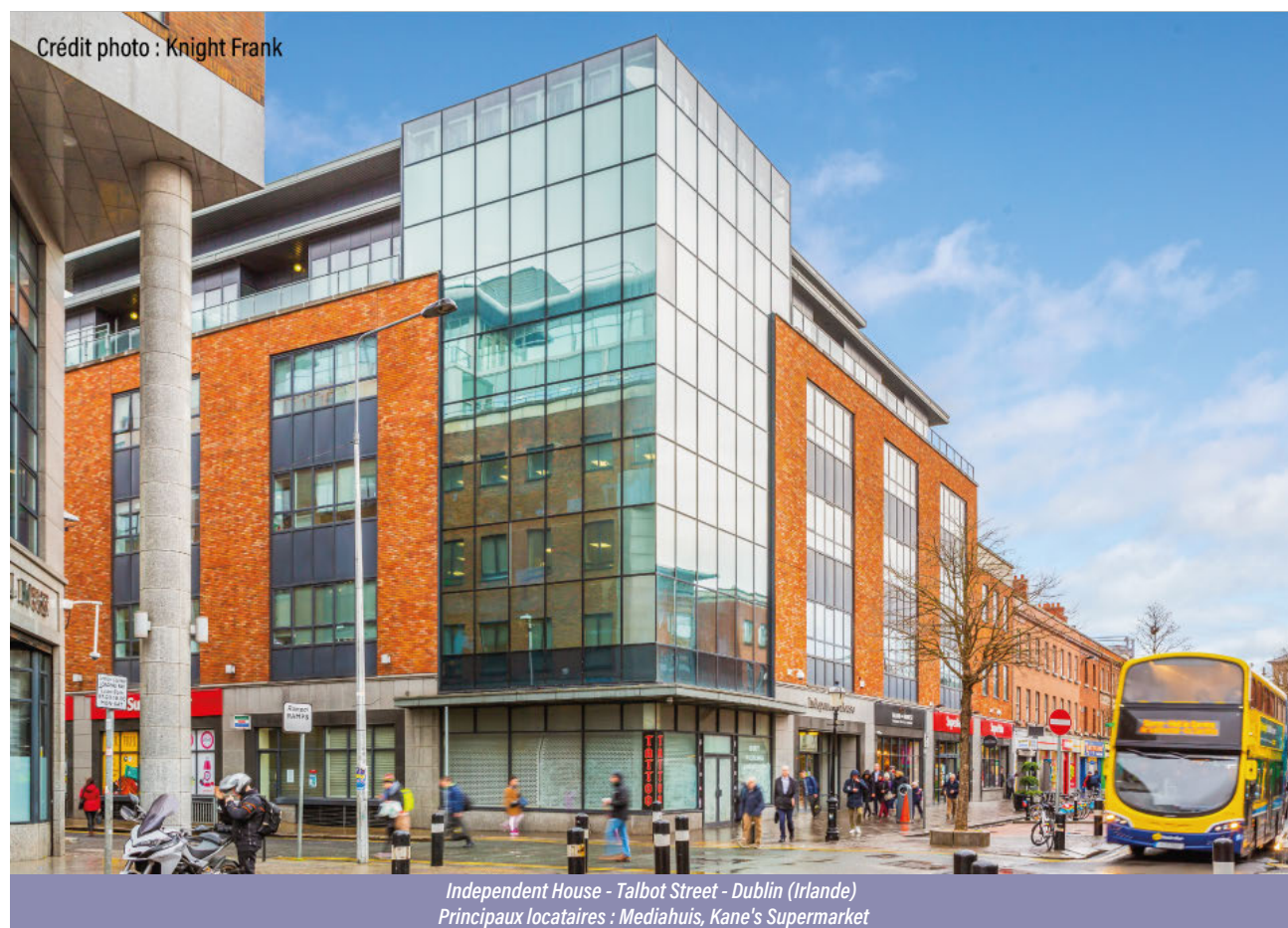
La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre des risques de taux et de change, telles que définies dans le chapitre sur les facteurs de risque plus bas. Pour mémoire, les liquidités libres de toute garantie représentent au moins 5 % de l'actif net de la SPPICAV.

## 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.

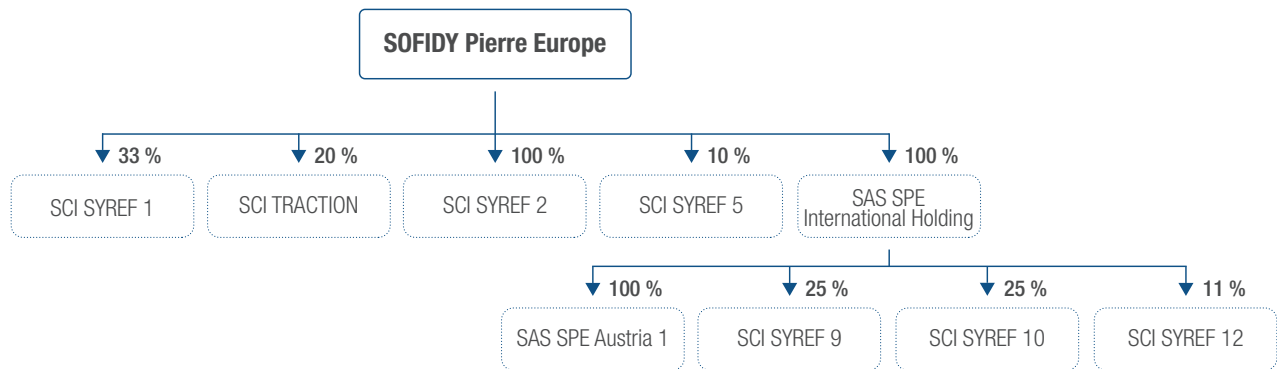


Crédit photo : Knight Frank

Independent House - Talbot Street - Dublin (Irlande)  
Principaux locataires : Mediahuis, Kane's Supermarket

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 2023, 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 les mécanismes de plafonnement et de suspension des rachats visés aux articles 5.4.2 (c) et 5.4.2 (d) 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 2023

### 2.2.1 Introduction du mécanisme de plafonnement des rachats

Dans son communiqué du 8 février 2022, l'AMF s'est déclaré en faveur d'une adoption plus large des outils de gestion de la liquidité, permettant d'assurer, dans le meilleur intérêt des porteurs, une équité de traitement entre eux. A cet effet, elle a très fortement encouragé l'ensemble des sociétés de gestion à introduire de tels mécanismes dans la documentation réglementaire des fonds français.

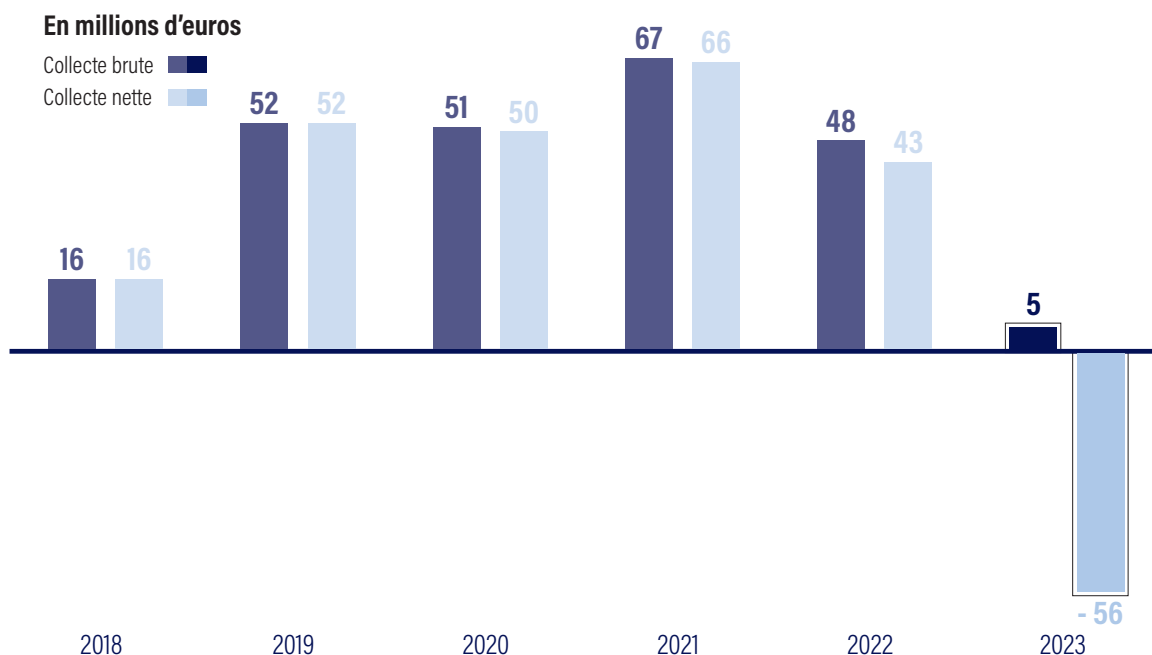
Pour faire suite à ces exigences, Sofidy a décidé de mettre à jour le prospectus de votre SPPICAV SOFIDY Pierre Europe en y introduisant des règles de plafonnement des rachats (ou « gates »). La mise en place de gates permet d'étaler temporairement les demandes de rachats sur plusieurs valeurs liquidatives, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des actionnaires le commande, dès lors qu'elles dépassent un seuil. L'activation des gates n'est pas automatique et reste soumise à la décision de la Société de Gestion. Les circonstances exceptionnelles peuvent notamment être constatées si la valeur des Actifs Immobiliers est supérieure ou égale à 70% de l'Actif Brut de la SPPICAV ou si le contexte de marché ne permet pas des ventes immobilières dans l'intérêt des actionnaires.

À cet effet, et dans ce cadre, lorsque le montant cumulé des demandes de rachats diminué du montant cumulé des souscriptions à une même date d'établissement de la Valeur Liquidative est supérieur à 1 % de l'actif net de la SPPICAV à cette date d'établissement de la Valeur Liquidative, les demandes de rachats seront exécutées à hauteur de 1 % de l'actif net de la SPPICAV (soit 2% par mois), mais pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des demandes de rachats qui excède 1 % de l'actif net de la SPPICAV. Les demandes de rachats non exécutées à la date d'établissement de la Valeur Liquidative seront automatiquement reportées sur la prochaine date d'établissement de la Valeur Liquidative, sauf indication contraire de l'actionnaire retrayant concerné transmise selon les modalités décrites au paragraphe a) de l'article 5.4.2 du prospectus.

Vous retrouverez les conditions d'application de ce mécanisme dans le prospectus de la SPPICAV.

### 2.2.2 Évolution du Capital

Votre OPCI affiche sur l'exercice 2023 une collecte brute de 4 810 320 € et des rachats de 61 045 647 €, soit une décollecte nette de 56 235 327 €.



À ces chiffres s'ajoutent :

- 14 928 700 €<sup>(1)</sup> de rachats reportés suite à l'activation du mécanisme de plafonnement des rachats, à compter du 31 octobre 2023, afin de limiter l'épuisement trop rapide de la trésorerie dans l'attente de la vente d'actifs ;
- 11 131 208 €<sup>(1)</sup> de rachats sous préavis sur les parts I.

Soit un total de 26 059 980 € de demandes de rachats additionnelles, initiées en 2023 et qui seront honorées en 2024.

Par ailleurs, et afin de dynamiser la collecte de l'OPCI, la commission de souscription acquise aux fonds est ramenée à 0 % à compter du 15 décembre 2023.

(1) Montant estimé sur la base des valeurs liquidatives au 31 décembre 2023

## 2.2.3 Investissements sur la poche immobilière

Votre OPCl n'a pas réalisé d'investissement au cours de l'exercice 2023.

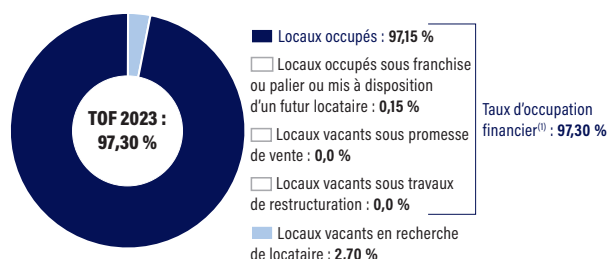
## 2.2.4 Arbitrages sur la poche immobilière

Votre OPCl n'a pas réalisé d'arbitrage au cours de l'exercice 2023.

## 2.2.5 Gestion immobilière

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 97,30 % en 2023 contre 98,50 % en 2022. La baisse par rapport à l'année 2022 s'explique principalement par la libération de surfaces de bureaux situées rue Jean Grolier à Lyon (7<sup>ème</sup> arrondissement).



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est 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.

### Locations et relocations

La Société a procédé à la location de quatre 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 en contact quotidien avec les locataires. Elle se traduit en 2023 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 99,7 % en date du 10 avril 2024.

### Suivi du plan travaux

Sur un budget 2023 de travaux d'immobilisation de création ou de remplacement de 750 K€, un montant de 85 K€ de travaux a été réalisé à fin décembre 2023, soit 11 % d'avancement. La non réalisation de plusieurs travaux en 2023, suite à leur étude approfondie, a entraîné le report du reliquat sur 2024 et les années à venir.

## 2.2.6 Gestion poche financière

Au cours de l'exercice 2023, SOFIDY Pierre Europe a réalisé 5,6 M€ d'investissements et 54,2 M€ d'arbitrages. La grande partie des arbitrages est intervenue sur la seconde partie de l'année, dans un contexte où SOFIDY Pierre Europe faisait face à un volume important de rachats.

Votre OPCl a ainsi désinvesti **48,6M€** nets sur l'exercice décomposés comme suit :

Titres financiers	Type	Investissements (M€)	Arbitrages (M€)	Total (M€)
Foncières cotées		0,1	-16,9	-16,7
Sofidy Sélection 1	OPCVM Immobilier ISR	1,0	-5,2	-4,2
Tikehau Impact Credit	OPCVM Obligataire ISR	0,0	-4,5	-4,5
AXA IM EURO LIQUIDITY SRI	OPCVM monétaire ISR	4,5	-10,1	-5,6
SLF ESG SHORT TERM EURO	OPCVM monétaire ISR	0,0	-4,6	-4,6
ALLIANZ SECURICASH - Part WC	OPCVM monétaire ISR	0,0	-4,6	-4,6
SHELCHER SHORT TERM	OPCVM monétaire ISR	0,0	-4,6	-4,6
S.YTIC	OPCVM actions ISR	0,0	-3,8	-3,8
<b>TOTAL</b>		<b>5,6</b>	<b>-54,2</b>	<b>-48,6</b>



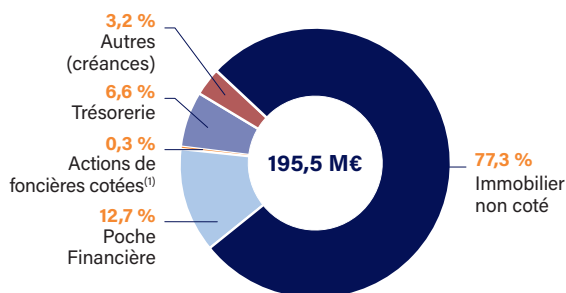
*43 rue de Thèbes-185 allée du Nouveau Monde - Montpellier (34)  
Locataires : Région Occitanie et Direction Départementale des Impôts*

## 2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2023

### 2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2023 ressort comme suit :

Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2023 (M€)



Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe	31/12/2023
Immobilier non coté	151 159 964 €
Poche financière	24 832 959 €
Actions de foncières cotées <sup>(1)</sup>	505 618 €
Liquidités	12 810 371 €
Autres	6 207 620 €
<b>ACTIF BRUT DE SOFIDY PIERRE EUROPE (EN €)</b>	<b>195 516 532 €</b>

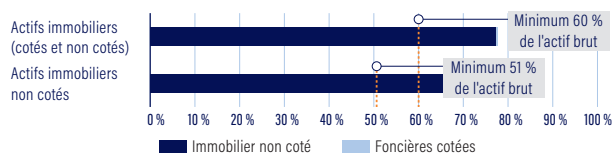
(1) Au sens des articles L214-371<sup>er</sup> et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

#### Respect des ratios réglementaires par le fonds au 31 décembre 2023

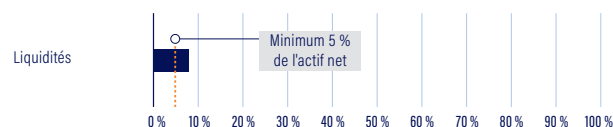
SOFIDY Pierre Europe présente une part d'immobilier (coté et non coté) supérieure au ratio réglementaire minimum de 60 % de l'actif brut.

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

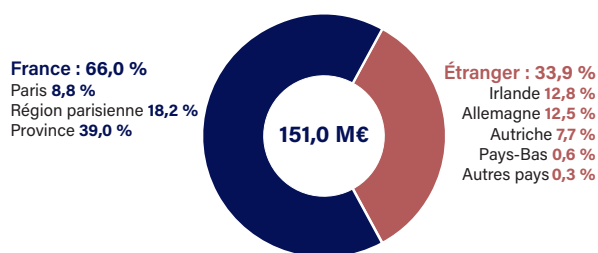


#### Liquidité en % de l'actif net

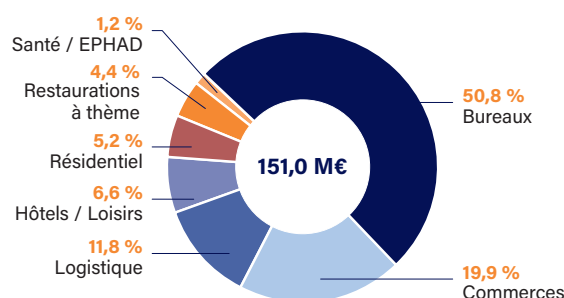


### 2.3.2 Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)

#### 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 (Expert A en 2023) et JLL Expertises (Expert B en 2023) alternent chaque année leurs rôles d'expert A et B.

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertises varient de -7,9 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE depuis 2022 pour juguler l'inflation.

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

#### DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Surface (m²)	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-BILLANCOURT	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	Delitzscher 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
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER</b>			<b>53 879</b>		<b>154 186 374</b>		

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

1

# Rapport de gestion

SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2023

2

## DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

En Euros	Valeur comptable des titres au 31/12/2023	Valorisation des titres au 31/12/2023*
SCI SYREF 1	1 446 600 €	2 293 830 €
SCI TRACTION	2 907 467 €	2 204 574 €
SCI SYREF 2	1 980 300 €	1 967 573 €
SCI SYREF 5	4 569 020 €	1 360 488 €
SPE INTERNATIONAL HOLDING	50 167 900 €	39 571 963 €
TSC-GERMAN RESIDENTIAL FUND	2 025 525 €	1 526 881 €
TSC-EUROCARE IV	2 000 000 €	1 739 900 €
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL	5 089 952 €	5 277 470 €
<b>TOTAL IMMOBILIER des participations</b>	<b>70 186 764 €</b>	<b>55 942 679 €</b>

\* 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 31/12/2023)

## 2.3.4 Inventaire de la poche financière au 31 décembre 2023

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Prix de revient total à l'acquisition	Valorisation au 31/12/2023
Intervest	Foncière cotée	Investit dans des immeubles de bureaux et des locaux logistiques en Belgique et aux Pays-Bas	590 739 €	505 618 €
Sofidy Sélection 1 <sup>(1)</sup>	OPCVM immobilier ISR	Foncières de tous secteurs et de toutes localisations en Europe	16 964 771 €	18 563 877 €
Tikehau Impact Credit <sup>(2)</sup>	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 »	5 695 090 €	6 269 083 €
<b>TOTAL POCHÉ FINANCIÈRE</b>			<b>23 250 599 €</b>	<b>25 338 578 €</b>

(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 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)

3

4

5

6

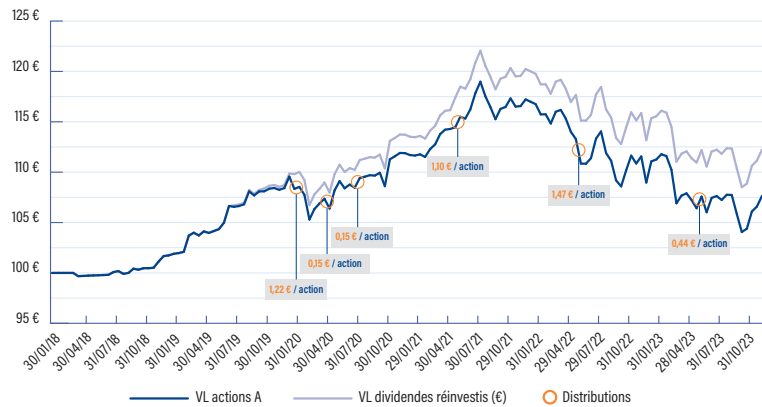
7

8

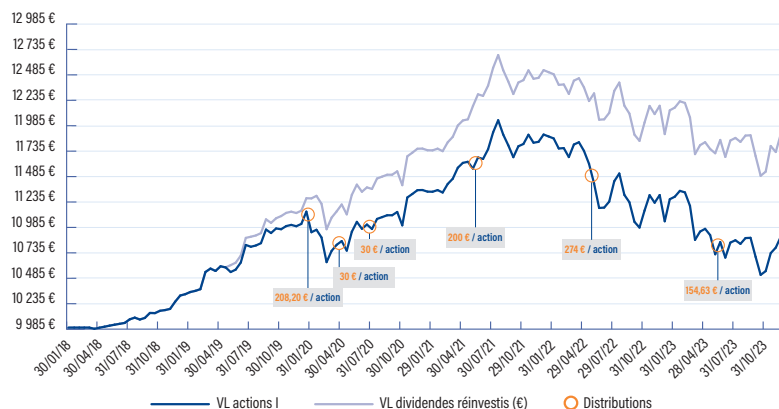
## 2.4 Historique des valeurs liquidatives et dividendes

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Nombre d'actions A en circulation</b>	1 138 328,75868	1 569 372,13406
<b>Valeur liquidative (en €)</b>	107,24	108,97
<b>Actif net (en €)</b>	122 084 295,81	171 016 509,73
<b>Dividende par action</b>	1,35 € <sup>(1)</sup>	0,44 €
<b>Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)</b>	-1,2%	-5,9 %
<b>Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)</b>	+11,8 %	+13,8 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2024

### Actions I

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Nombre d'actions I en circulation</b>	3 659,22499	4 628,86303
<b>Valeur liquidative actions I (en €)</b>	10 861,50	11 045,27
<b>Actif net (en €)</b>	39 744 698,75	51 127 047,66
<b>Dividende par action</b>	215,00 € <sup>(1)</sup>	154,63 €
<b>Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)</b>	-0,3 %	-5,0 %
<b>Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)</b>	+19,0 %	+19,0 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2024

## 2.5 Situation de la liquidité et de l'endettement de l'OPCI Grand Public

### 2.5.1 Liquidité de l'OPCI

#### Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2023, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Disponibilités en banque :	12 810 371 €
Liquidités totales :	12 810 371 €

Ces liquidités représentent 7 % du total de l'actif net de la SPPICAV au 31 décembre 2023.

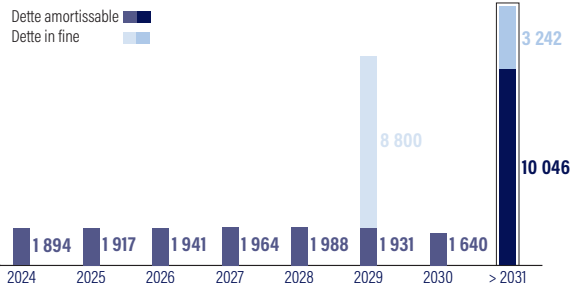
### 2.5.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 20,0 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 35,3 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 24,8 % au 31 décembre 2023 contre 24,1 % au 31 décembre 2022 ;
- un coût moyen de la dette de 1,30 % sur l'exercice 2023 et un coût instantané de 1,31 % au 31 décembre 2023 ;
- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;
- une durée de vie moyenne de 8 ans et 8 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 6 ans et 1 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes et sont majoritairement amortissables (66 % amortissables / 34 % in fine).

Au 31 décembre 2023, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :

#### En milliers d'euros



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,10 et 1,10.



## 2.6 Perspectives

Le marché de l'immobilier est entré dans un nouveau cycle. Face à des taux d'intérêt plus élevés, qui freinent le recours au traditionnel effet de levier, les transactions immobilières ont fortement diminué. Nous anticipons des conditions toujours dégradées sur le marché de l'immobilier européen au moins sur une partie de l'année 2024.

Dans le même temps, des signaux positifs sont apparus sur les derniers mois de l'année 2023, l'inflation en passe d'être maîtrisée, la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, la détente sur les taux longs, la visibilité améliorée sur les conditions de financement, et les croissances certes ralenties mais résilientes en Europe. Ces indicateurs sont de bon augure et laissent entrevoir la perspective d'une reprise du marché immobilier.

À plus court-terme, votre OPCI doit s'attacher à maintenir son niveau de liquidité afin d'honorer les demandes de rachats auquel il reste confronté. Cet objectif passera par l'exécution d'un programme d'arbitrages ambitieux qui s'étirera sur l'ensemble de l'année 2024.

Votre Société de Gestion poursuivra enfin sur l'exercice à venir la mise en oeuvre des actions nécessaires à l'atteinte des objectifs ESG de votre OPCI.



Immeuble TRIPTYK - rue Saint-Romain - Lyon 8<sup>ème</sup>  
Locataires principaux : Burgundy School of Business et Merck  
Crédit Photo : JLL

### 2.7 Tableau des résultats sur les derniers exercices

En Euros	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>					
<b>Actif Net</b>	69 827 837 €	122 593 011 €	195 440 392 €	222 143 557 €	161 828 995 €
<i>dont Actif Net actions A</i>	24 504 584 €	77 243 361 €	143 802 593 €	171 016 510 €	122 084 296 €
<i>dont Actif Net actions B</i>	3 973 871 €	-	-	-	-
<i>dont Actif Net actions I</i>	41 349 382 €	45 349 650 €	51 637 799 €	51 127 048 €	39 744 699 €
<b>Nombre d'actions en circulation</b>					
<i>dont nombre d'actions A</i>	224 235,94	690 315,27010	1 226 721,56593	1 569 372,13406	1 138 328,75868
<i>dont nombre d'actions B</i>	36 363,01	-	-	-	-
<i>dont nombre d'actions I</i>	3 722,95	3 994,56618	4 339,88410	4 628,86303	3 659,22499
<b>2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
<b>Chiffre d'affaires hors taxe</b>	1 161 670 €	3 580 170 €	5 070 501 €	8 897 698 €	11 096 421 €
<b>Résultat net (avant cessions d'actifs)</b>	628 944 €	2 474 613 €	2 721 869 €	5 265 960 €	7 782 017 €
<b>Résultat sur cessions d'actifs</b>	401 717 €	292 606 €	1 146 002 €	-4 311 673 €	-3 957 125 €
<b>Résultat avant comptes de régularisation</b>	1 030 661 €	2 767 220 €	3 867 871 €	954 286 €	3 824 892 €
<b>Comptes de régularisation</b>	515 595 €	297 877 €	632 125 €	208 161 €	-987 019 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	1 546 255 €	3 065 096 €	4 499 996 €	1 162 448 €	2 837 873 €
<b>3 - RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
<b>Résultat par action A <sup>(1)</sup></b>	1,73 €	2,45 €	2,45 €	0,32 €	1,65 €
<b>Résultat par action B <sup>(1)</sup></b>	1,73 €	-	-	-	-
<b>Résultat par action I <sup>(2)</sup></b>	294,23 €	343,09 €	342,32 €	140,73 €	262,16 €
<b>Dividende versé par action A <sup>(2)</sup></b>	1,52 €	1,40 €	1,47 €	0,44 €	1,35 €
<b>Dividende versé par action B</b>	1,52 €	-	-	-	-
<b>Dividende versé par action I <sup>(2)</sup></b>	268,20 €	260 €	274 €	154,63 €	215,00 €

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

(2) Pour 2023, ce dividende versé par acomptes est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 mai 2024

### 2.8 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 tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans 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 24,6 équivalents temps plein en 2023.

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 19 975 609 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 206,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 70 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 30%. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 260 933 €, 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.

## 2.9 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.

### 2.9.1 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 monsieur Ronan LE GALL

### 2.9.2 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.

### 2.9.3 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 Séverine Ernest**  
Tour Eqho  
2 Avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense

### 2.9.4 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 (8<sup>ème</sup>).

### 2.9.5 Dépositaire

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

### 2.9.6 Déléгатaire 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<sup>ème</sup>).

## 2.10 Contrôle interne

### Objectifs

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

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

### Environnement de contrôle

En tant qu'OPCI, SOFIDY Pierre Europe entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'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 OPCV. 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

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par Sofidy.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de Sofidy. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
  - les risques de conflits d'intérêts ;
  - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
  - les risques de corruption ;
  - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de Sofidy évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (Niv.2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de annuels, documentés, et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
  - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
  - revue de situations de conflits d'intérêts ;
  - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de Sofidy (& filiales) ;
  - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par Sofidy dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
  - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de Sofidy son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours



## 2.11 Gestion des conflits d'intérêts

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



*Immeuble mixte hôtel, bureaux commerces - Salzburg (Autriche)  
Locataire principal : Meininger*

1

# Rapport de gestion

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

---

2

3

4

5

6

7

8

# Démarche ESG

# 3

<b>3.1</b>	<b>Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)</b>	<b>40</b>	<b>3.2</b>	<b>Méthode d'évaluation et de progrès ISR</b>	<b>51</b>
3.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds .....	40	<b>3.3</b>	<b>CAS D'ETUDE – La performance extra-financière des actifs</b>	<b>51</b>
3.1.2	Démarche ESG de Sofidy .....	41			
3.1.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant .....	43			
3.1.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local .....	46			
3.1.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien .....	47			
3.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés .....	50			

## 3.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

### 3.1.1 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 m<sup>2</sup>, 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 un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025 ;

ET

Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET<sup>(1)</sup> 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 m<sup>2</sup>, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

### Renvoi vers le rapport périodique 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 le rapport périodique SFDR en page 81 de ce 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

## 3.1.2 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 :

## Piliers de la démarche ESG de Sofidy

1

Progrès

Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

- 100 % des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre<sup>1</sup>
- 100 % des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique

2

Proximité

Développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local

- Plus de 1 500 commerces de centre-ville gérés
- 90 % des actifs de Sofidy situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun

3

Épargnants & Partenaires

Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

- 6 fonds labellisés ISR
- 100 % des fonds avec une démarche de développement durable
- Éco-guide et annexe environnementale transmis aux locataires pour 100 % des actifs nouvellement acquis

4

Gouvernance

Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

- 1 comité ESG trimestriel, comprenant la Direction Générale de Sofidy
- 100 % des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG
- 100 % des nouveaux investissements analysés selon des critères ESG

1. Données réelles ou estimées.

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>. 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.

### UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL



Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY Pierre Europe, SOLIVING et le label ISR pour le fonds Sofidy Sélection 1

1<sup>er</sup> bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation



Tikehau Capital  
**Private Debt Investor**  
Responsible investor of the year, Europe

Publication de la Charte ESG



Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative

Mise à jour de la politique d'investissement responsable

Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Lancement d'une plateforme d'impact



Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié










Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

## 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.

<p><b>Le Groupe Tikehau Capital</b> 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.</p>	<p>Signatory of:</p> 
<p><b>Sofidy</b> 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.</p>	
<p><b>Sofidy</b> 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 contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).</p>	
<p><b>Sofidy</b> est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.</p>	
<p><b>Sofidy</b> 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.</p>	
<p><b>Sofidy</b> est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.</p>	
<p><b>Le Groupe Tikehau Capital</b> 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. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.</p>	

## 3.1.3 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 monitoré les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (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 bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de Sofidy.

En 2022, les équipes de gestion travaillent 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. 100 % des actifs de SOFIDY Pierre Europe sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

En 2023, SOFIDY Pierre Europe a déployé la solution iQspot sur des actifs prioritaires. Cette solution permet de collecter les consommations énergétiques réelles des parties privatives en temps réel, grâce à des capteurs connectés, et d'identifier les axes d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'actif. IQ Spot a été déployé principalement sur les commerces de pied d'immeuble, où la collecte de données réelles est généralement difficile à mettre en œuvre. Avec une meilleure compréhension de l'efficacité énergétique de ces actifs, grâce à la collecte de données réelles, SOFIDY Pierre Europe pourra mieux accompagner les locataires sur la manière de réduire la consommation d'énergie.

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

Sofidy et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé ces derniers mois à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50% des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030.

Concrètement, SOFIDY Pierre Europe agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY Pierre Europe a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. 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...).

En particulier, en 2023, les actifs ayant un DPE F ou G ont intégré des plans d'actions d'amélioration dans les plans pluriannuels de travaux pour améliorer leur efficacité énergétique.

Par ailleurs, pour toute nouvelle acquisition de plus de 1000 m<sup>2</sup>, SOFIDY Pierre Europe réalise systématiquement un audit énergétique afin de déterminer si l'actif est conforme à la réglementation locale et aux objectifs du fonds en matière de consommation d'énergie.

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.

## 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<sup>(1)</sup> 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.

En 2024, SOFIDY Pierre Europe prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants. Un travail est également prévu sur l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques climatiques sur le portefeuille.

## 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.

En 2023, le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique de 100 % des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de Sofidy et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de SOFIDY Pierre Europe pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Les actions permettant de préserver la biodiversité sont également valorisées dans le cadre de la démarche ISR. Les critères intégrés dans l'évaluation ESG des actifs sont alignés avec cette nouvelle stratégie en matière de biodiversité.

(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.



## 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 a déployé la solution iQspot sur des actifs prioritaires du portefeuille. Des capteurs connectés ont été installés sur site 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.

Des indicateurs de suivi sont mis en place pour l'ensemble des actifs. Les indicateurs publiés dans ce rapport sont produits en utilisant de la donnée collectée en interne, ou fournie par des tiers. Il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations sont utilisées, notamment pour les indicateurs qui couvrent la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, et un taux de couverture associé est publié. Sofidy vise à améliorer en continu la fiabilité des données ESG collectées pour ses fonds. Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans le rapport périodique SFDR en page 81 de ce rapport annuel.

### Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2023)<sup>(1)</sup>

Pilier Environnement		2023	2022
N°1	<b>CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES DU PATRIMOINE (KWHEF/M²)</b>	161,12 KWHEF//M²	162,01 KWHEF//M²
	BENCHMARK EXTERNE <sup>(2)</sup> : 170,66 KWHEF//M²		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.		<b>Méthode de calcul :</b> 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	<b>PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'À MINIMA 5 ÉQUIPEMENTS RÉDUISANT LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE (EN POURCENTAGE)</b>	43,88 %	57,42 %
	BENCHMARK INTERNE <sup>(3)</sup> : 34,88% %		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'a minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques totales des biens immobiliers.		<b>Méthode de calcul :</b> 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.	
N°3	<b>ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGCO<sub>2</sub>-EQ/M²/AN)</b>	33,63 KGCO <sub>2</sub> -EQ/M²	32,23 KGCO <sub>2</sub> -EQ/M²
	BENCHMARK EXTERNE <sup>(2)</sup> : 21,99 KGCO <sub>2</sub> -EQ/M²/AN		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.		<b>Méthode de calcul :</b> 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	<b>PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'À MINIMA 6 FLUX SÉPARÉS DE DÉCHETS SUR SITE (EN POURCENTAGE)**</b>	42,62 %	37,30 %
	BENCHMARK INTERNE <sup>(3)</sup> : 22,05 %		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.		<b>Méthode de calcul :</b> 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.	

\*\* Indicateur de surperformance du fonds.

(1) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

(2) Benchmark synthétique approprié à l'allocation du fonds en termes de géographies et de typologies d'actifs, basé sur le Deepki Index ESG immobilier 2023 : (<https://index-esg.com/fr/>).

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

### 3.1.4 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.

SOFIDY Pierre Europe contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent des lieux culturels, des magasins alimentaires, des restaurants, des services médicaux, des centres éducatifs, des parcs et des installations sportives. SOFIDY Pierre Europe a 82,38 % de ses actifs contribuant à la « ville du quart d'heure », indicateur issu de l'outil Deepki.

#### 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.

#### 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. En 2023, Sofidy a intégré le score de mobilité généré par Deepki sur sa plateforme de gestion des données ESG. Ce score évalue la proximité de tous les actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilité douce alternatives et ces informations sont disponibles pour tous les actifs en portefeuille.

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 a mis en oeuvre une solution de 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 sont 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 31/12/2023)<sup>(1)</sup>

Pilier Social		2023	2022
N°5	<b>PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'AU MOINS UNE OPTION DE LIGNE DE TRANSPORT À MOINS DE 500 M DE L'ACTIF (EN POURCENTAGE)**</b>	96,80 %	89,84 %
	BENCHMARK INTERNE <sup>(2)</sup> : 93,48 %		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.		<b>Méthode de calcul :</b> 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	<b>PART DU PATRIMOINE À PROXIMITÉ DE 4 OFFRES DE SERVICE (EN POURCENTAGE)</b>	61,86 %	61,86 %
	BENCHMARK INTERNE <sup>(2)</sup> : 64,28 %		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.		<b>Méthode de calcul :</b> 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	<b>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)</b>	18,21 %	6,76 %
	BENCHMARK INTERNE <sup>(2)</sup> : 38,61 %		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.		<b>Méthode de calcul :</b> 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.	

\*\* Indicateur de surperformance du fonds.

### 3.1.5 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 <sup>(3)</sup> 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. Sofidy achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, Sofidy est aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en 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. En 2023 SOFIDY Pierre Europe a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

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 acquis.

(1) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

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

(3) Acteurs qui interagissent avec Sofidy : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs...

1

# Démarche ESG

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

## 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.

45,25 % 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.

**Au 31 décembre 2023, 67 % des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat comportant des clauses ESG.**

**L'objectif de la Société de Gestion est d'amener ce chiffre à 100 % à fin 2024.**

En 2023, Sofidy a lancé des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de Sofidy en matière d'ESG, de communiquer la performance ESG de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in Progress ».

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>

4

5

6

7

8





### Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2023)<sup>(1)</sup>

Pilier Gouvernance		2023	2022
N°8	<b>PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)</b>	100,00 %	41,38 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(2)</sup> : 100,00 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.		<b>Méthode de calcul :</b> 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	<b>POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI A UNE EXPOSITION À DES RISQUES PHYSIQUES À MOINS DE 50 % OU QUI BÉNÉFICIE D'UN PLAN D'ACTION (EN POURCENTAGE)</b>	23,61 %	23,35 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(2)</sup> : 27,34 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.		<b>Méthode de calcul :</b> 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	<b>PART DU PATRIMOINE AVEC UN POTENTIEL DE RÉVERSIBILITÉ (EN POURCENTAGE)</b>	62,96 %	49,64 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(2)</sup> : 70,96 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> L'objectif est d'évaluer le potentiel de réversibilité des actifs qui pourrait répondre aux besoins futurs potentiels.		<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) avec un potentiel de réversibilité identifié, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
N°11	<b>INTENSITÉ CARBONE MOYENNE PONDÉRÉE DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHE FINANCIÈRE (EN TONNES ÉQUIVALENT CO<sub>2</sub> PAR MILLION D'EUROS DE CHIFFRE D'AFFAIRES PONDÉRÉE PAR LE POIDS DES ÉMETTEURS DANS LE FONDS)</b>	75,67 TCO <sub>2</sub> EQ/M€	119,03 TCO <sub>2</sub> EQ/M€
	<b>BENCHMARK EXTERNE<sup>(3)</sup> : 61,18 TCO<sub>2</sub>EQ/M€</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> L'objectif est de calculer l'intensité carbone moyenne pondérée au sein des portefeuilles de la poche financière.		<b>Méthode de calcul :</b> Intensité carbone (en tonnes équivalent Co <sub>2</sub> par million d'euros de chiffre d'affaires) pondérée par le poids des émetteurs dans le fonds.	
N°12	<b>PROPORTION MOYENNE DE FEMMES AU SEIN DES CADRES DIRIGEANTS DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHE FINANCIÈRE (EN POURCENTAGE)</b>	26,52 %	24,20 %
	<b>BENCHMARK EXTERNE<sup>(4)</sup> : 20,97 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> L'objectif est d'évaluer la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants (senior management) au sein des portefeuilles de la poche financière.		<b>Méthode de calcul :</b> Nombre de femmes senior manager / Nombre total du top management.	
N°13	<b>PROPORTION DE SIGNATAIRES DU PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHE FINANCIÈRE (EN POURCENTAGE)</b>	61,35 %	53,40 %
	<b>BENCHMARK EXTERNE<sup>(5)</sup> : 27,05 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> L'objectif est d'évaluer la proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies au sein des portefeuilles de la poche financière.		<b>Méthode de calcul :</b> Nombre de signataires du pacte mondial des Nations Unies / Nombre total de valeurs dans le fonds.	
N°14	<b>PROPORTION D'ENTREPRISES DISPOSANT D'UNE POLITIQUE ANTICORRUPTION PUBLIQUE DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHE FINANCIÈRE (EN POURCENTAGE)</b>	95,97 %	84,10 %
	<b>BENCHMARK EXTERNE<sup>(6)</sup> : 84,99 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b> L'objectif est d'évaluer la proportion d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique dans les portefeuilles de la poche financière.		<b>Méthode de calcul :</b> Nombre d'émetteurs ayant une politique / Nombre total de valeurs dans le fonds.	

Les indicateurs 11, 12, 13 et 14 concernent la poche financière de SOFIDY Pierre Europe spécifiquement et présentent un taux de couverture de 73,26 % au 31 décembre 2023. Ce taux de couverture sera amené à évoluer sur les prochains exercices.

(1) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

(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.

(4) Sources: Sustainalytics, site internet des émetteurs.

(5) Sources: Base de données du UN Global Compact, Sustainalytics.

(6) Sources: Sustainalytics, site internet des émetteurs, données à fin 2021.

### 3.1.6 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 2023, cinq 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 ;
  - Les combustibles fossiles.
- 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 sont formés à la fresque du climat fin 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.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

#### 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 :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- 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.

Cela signifie que SOFIDY Pierre Europe s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité<sup>(1)</sup>, 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<sup>(2)</sup>. 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.

(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.

## 3.2 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 45 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.

En 2023, Sofidy a bénéficié du retour d'expérience des équipes opérationnelles sur ses fonds labellisés et les critères intégrés dans la grille ESG de chaque fonds. Ce retour d'expérience a permis de mieux identifier les critères et actions les plus pertinents, réalisables sur les typologies d'actifs en portefeuille et alignés sur la stratégie ESG renforcée de la société de gestion.

Au fil de la vie de ces fonds, et en particulier de l'exploitation des données collectées et du suivi des critères ESG, il est apparu que certains d'entre eux nécessitaient des clarifications ou des adaptations, ou bien encore que certains plans d'actions engagés n'étaient pas assez valorisés dans la note ESG de chaque fonds labellisés. A la suite de ce retour d'expérience et d'ateliers avec les équipes d'investissement, de gestion et de fund management, Sofidy a ainsi retravaillé la grille d'évaluation des actifs de chaque fonds labellisé.

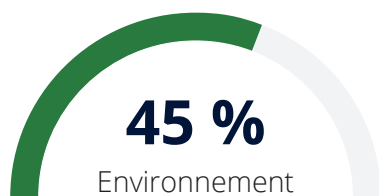
Les 17 thématiques de la grille d'évaluation ESG d'origine et les objectifs ISR du fonds restent inchangées. Deux critères ont été fusionnés afin de permettre une meilleure adaptabilité des réponses aux différentes classes d'actifs. En conséquence, la grille ESG compte désormais 45 critères (l'ancienne grille en comptait 46). Ces modifications ont été apportées dans le but de mieux correspondre à l'engagement des fonds dans la poursuite de leurs objectifs extra-financiers.

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

- 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	45,0 %
Social	25,0 %
Gouvernance	30,0 %



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/>

## 3.3 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 31/12/2023
QUAI MARCEL DASSAULT (SURESNES, FRANCE)	67,29
BOULEVARD JEAN JAURES (BOULOGNE-BILLANCOURT, FRANCE)	59,87
ALLEE DU NOUVEAU MONDE (MONTPELLIER, FRANCE)	56,87
RUE DES ORTEAUX (PARIS, FRANCE)	56,50
RUE JOSEPH SERLIN (LYON, FRANCE)	54,05

## LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Actif	Note au 31/12/2023
QUAI MARCEL DASSAULT (SURESNES, FRANCE)	67,29
FÜRBERGSTRASSE (SALZBURG, AUTRICHE)	44,08
FLEMING COURT (DUBLIN, IRLANDE)	43,06
GODESBERGER ALLEE (BONN, ALLEMAGNE)	22,86
INDEPENDENT HOUSE, TALBOT STREET (DUBLIN, IRLANDE)	49,14

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

Actif	Note au 31/12/2023
RUE DE LA CLOSERIE (LISSES, FRANCE)	32,88
BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT (CLERMONT-FERRAND, FRANCE)	32,73
AVENUE DU GRAND COTTIGNIES (WASQUEHAL, FRANCE)	32,64
RUE DES ERABLES (ERAGNY-SUR-OISE, FRANCE)	32,42
RUE DE PARIS (JOINVILLE-LE-PONT, FRANCE)	31,55

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe sont présentées dans les pages 43 à 50 de ce rapport annuel.

### Scores ISR en 2023

Comparativement aux scores ISR publiés dans le rapport annuel du fonds sur l'exercice 2022, la grille ISR a été légèrement adaptée et renforcée en 2023 avec un impact sur le score des actifs et la note seuil du fonds. Les scores présentés dans ce rapport pour 2023 sont ceux établis avec la nouvelle grille d'évaluation.

### Exemple d'expérimentation sur trois actifs de bureaux en France

Des capteurs communicants ont été installés sur les compteurs des différents réseaux afin de suivre les consommations énergétiques (électricité, gaz, réseau de chaud et froid) et d'eau en temps réel.

Ce suivi permet d'identifier les installations en sous-performance par rapport aux benchmarks et de prioriser les actions correctives. Il fournit également un précieux dispositif d'alerte instantanée en cas d'anomalies telles que des fuites d'eau, permettant ainsi d'éviter des pertes potentiellement considérables. Ce dispositif est expérimenté sur trois immeubles de bureaux du portefeuille avant un déploiement plus large.

Ci-dessous sont présentés les premiers résultats de test.

- Sur l'immeuble Helys à Suresnes (92), l'analyse des consommations d'électricité a permis de détecter une utilisation inutile du chauffage la nuit. La programmation des équipements a été modifiée pour déclencher le chauffage sur la plage 05h-18h au lieu de 00h-18h, permettant ainsi d'économiser 233 600 kWh d'électricité, 15 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> et 49 000 € de dépenses inutiles sur l'année 2023 ;
- Sur l'immeuble de Guyancourt (78), l'abaissement de 1 à 2° celsius de la température de consigne en hiver dans les parties communes et dans les parties privatives en période d'inoccupation a permis d'économiser 124 100 kWh d'électricité, 8 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> et 26 000 € de dépenses inutiles sur l'année 2023 ;
- Sur l'immeuble de Montpellier (34), l'analyse des consommations a montré que les équipements étaient correctement réglés et n'engendraient pas de pertes. L'horodatage des pompes à chaleur a néanmoins permis de réaliser un suivi et une analyse fins de ces équipements et de réaliser de petites économies complémentaires sur l'année 2023, à savoir 5 840 kWh, 0,3 tonne équivalent CO<sub>2</sub> et 1 200 € de dépenses inutiles.

### Exemple de réalisations sur l'immeuble Helys de Suresnes (92)

Plusieurs actions ont été menées sur cet immeuble en 2023 en rapport à plusieurs aspects ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) :

- Réglage des points de consigne de chauffage et de climatisation pour apporter plus de confort et de stabilité des températures aux locataires (Social) ;
- Travaux de rénovation du restaurant inter-entreprises pour améliorer le niveau de service offert aux occupants (Social) ;
- Poursuite du passage de l'ensemble de l'immeuble sous éclairage LED, en remplacement des tubes T5 fluorescents existants (Social et Environnemental) ;
- Adaptation en temps réel du débit de ventilation d'air dans les bureaux en fonction du nombre d'occupants ;
- Changement des mousseurs sur tous les lavabos permettant de réduire le débit de 6L/min à 3L/min (Social et Environnemental) ;
- Poursuite de la mise en place de détecteurs de présence sur l'ensemble de l'immeuble ;
- Audit en cours afin d'obtenir la certification BREEAM In-Use.

### Exemple de réalisation sur l'actif de commerces de Son-en-Breugel (Pays-Bas)

Sur cet actif de commerces hébergeant plusieurs grandes enseignes nationales spécialisées dans le bricolage et le jardinage, Sofidy a saisi l'opportunité de travaux de rénovation programmés sur la toiture du plus grand des bâtiments pour améliorer l'isolation sur l'ensemble de la surface (4 546 m<sup>2</sup>) et gagner en performance énergétique et en confort pour le locataire et ses clients.

L'isolation mise en oeuvre est composée de panneaux isolants en polystyrène expansé (ESP), d'une épaisseur de 100 mm, d'une couche d'isolation en laine de roche, d'une épaisseur de 60 mm, et d'un matelas de polyester bituminé modifié APP.

Ces travaux ont été conduits sous la directive d'un maître-d'oeuvre qui s'est assuré de la résistance de la structure après prise en compte du surpoids lié à l'isolation.



# Comptes annuels 2023

# 4

<b>4.1</b>	<b>Bilan – Actif</b>	<b>54</b>	<b>4.4</b>	<b>Annexe aux comptes annuels</b>	<b>57</b>
			4.4.1	Règles et méthodes comptables .....	57
<b>4.2</b>	<b>Bilan – Passif</b>	<b>55</b>	4.4.2	Évolution de l'actif net .....	58
			4.4.3	Compléments d'information .....	59
<b>4.3</b>	<b>Compte de résultat</b>	<b>56</b>			

## 4.1 Bilan – Actif

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER <sup>(1)</sup></b>	<b>146 019 569</b>	<b>178 349 590</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	72 117 800	74 694 000
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	13 103 935	15 668 238
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	39 571 963	446 375
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	505 618	18 950 462
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	3 266 781	3 975 368
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(2)</sup>	17 453 473	64 615 147
<b>DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>24 832 959</b>	<b>62 670 296</b>
Dépôts		10 005 556
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)	24 832 959	52 664 741
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>	<b>22 697</b>	<b>248 773</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>1 117 615</b>	<b>1 420 335</b>
<b>DÉPÔTS À VUE</b>	<b>12 838 765</b>	<b>5 511 663</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>184 831 606</b>	<b>248 200 657</b>

(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

## 4.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)</b>	<b>161 828 995</b>	<b>222 143 557</b>
Capital	156 007 530	216 709 588
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0	
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	2 983 592	4 271 522
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	2 837 873	1 162 448
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>DETTES</b>	<b>23 002 611</b>	<b>26 057 100</b>
Dettes envers les établissements de crédit	19 982 823	21 470 017
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus	842 038	811 879
Autres dettes d'exploitation	2 177 750	3 775 204
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>184 831 606</b>	<b>248 200 657</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

1

## Comptes annuels 2023

COMPTE DE RÉSULTAT

2

3

4

5

6

7

8

## 4.3 Compte de résultat

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Produits immobiliers	5 265 872	4 694 485
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 837 191	2 927 120
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2 993 358	1 276 092
<b>Total I</b>	<b>11 096 421</b>	<b>8 897 698</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges immobilières	800 661	918 627
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	241 224	211 346
<b>Total II</b>	<b>1 041 885</b>	<b>1 129 974</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)</b>	<b>10 054 536</b>	<b>7 767 724</b>
<b>PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	172 444	38 903
Autres produits financiers	106 145	3 362
<b>Total III</b>	<b>278 589</b>	<b>42 264</b>
<b>CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	3 853	39 949
<b>Total IV</b>	<b>3 853</b>	<b>39 949</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)</b>	<b>274 736</b>	<b>2 315</b>
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	2 547 255	2 504 079
Autres charges (VII)	-	-
<b>RÉSULTAT NET AU SENS DE L'ARTICLE L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>7 782 017</b>	<b>5 265 960</b>
<b>PRODUITS SUR CESSIONS D'ACTIFS</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	145 754	442 862
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	846 959	455 456
<b>Total VIII</b>	<b>992 712</b>	<b>898 318</b>
<b>CHARGES SUR CESSIONS D'ACTIFS</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	4 410 095	4 149 594
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	539 743	1 060 398
<b>Total IX</b>	<b>4 949 838</b>	<b>5 209 991</b>
<b>RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>- 3 957 125</b>	<b>-4 311 673</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>3 824 892</b>	<b>954 286</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION (X)</b>	<b>- 987 019</b>	<b>208 161</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>2 837 873</b>	<b>1 162 448</b>



## 4.4 Annexe aux comptes annuels

### 4.4.1 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 passif 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'évènement 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.

## 4.4.2 Évolution de l'actif net

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

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE</b>	<b>222 143 557</b>	<b>195 440 392</b>
Souscriptions (hors commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	6 293 310	50 118 031
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	-61 045 647	-5 303 386
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		0
Différences de change		0
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :	-11 746 897	-8 974 686
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-21 940 793	-10 193 896
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	10 193 896	1 219 210
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 730 331	-6 713 750
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	2 173 099	-1 557 232
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	1 557 232	-5 156 518
Distributions réalisées au titre de l'exercice précédent	-1 370 551	-3 377 330
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	3 824 892	954 286
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
sur résultat net		
sur cessions d'actifs		
Autres éléments		
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE<sup>(1)</sup></b>	<b>161 828 995</b>	<b>222 143 557</b>

(1) Souscriptions et rachats sur la période du 31 décembre 2022 au 15 décembre 2023. Les souscriptions et rachats du 31 décembre 2023 sont pris en compte sur la VL du 15 janvier 2024. Ce montant inclut les commissions de souscriptions utilisées dans le cadre d'acquisitions réalisées en 2023.

## 4.4.3 Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Terrains nus							
Terrains et constructions	74 694 000		97 983	-	- 2 674 183	72 117 800	6 114 450,79
Constructions sur sol d'autrui							
Autres droits réels							
Immeubles en cours de construction							
Autres							
<b>TOTAL</b>	<b>74 694 000</b>	<b>0</b>	<b>97 983</b>	<b>-</b>	<b>- 2 674 183</b>	<b>72 117 800</b>	<b>6 114 451</b>
<b>TOTAL FRAIS INCLUS</b>							

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

Secteur d'activité	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux dont :		
<i>Paris</i>	5 120 000	5 300 000
<i>Autres régions</i>	31 235 000	33 720 000
Commerces dont :		
<i>Paris</i>	4 110 000	4 626 000
<i>Île-de-France</i>	4 840 000	5 080 000
<i>Autres régions</i>	6 960 000	7 520 000
<i>Étranger</i>	932 800	988 000
Résidentiel dont :		
<i>Île-de-France</i>	1 070 000	1 070 000
Activité dont :		
<i>Île-de-France</i>	2 770 000	2 590 000
<i>Autres régions</i>	15 080 000	13 800 000
<b>TOTAL</b>	<b>72 117 800</b>	<b>74 694 000</b>

### 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	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	15 668 238		0	-2 564 303	13 103 935	1 154 321
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	446 375		47 491 900	-8 366 312	39 571 963	116 000
<b>TOTAL</b>	<b>16 114 612</b>	<b>0</b>	<b>47 491 900</b>	<b>-10 930 615</b>	<b>52 675 898</b>	<b>1 270 321</b>
<b>TOTAL FRAIS INCLUS</b>						

### 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 :	25 048
- Avances en comptes courant :	17 428 425

### 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	25 048	25 048	EUR	0,02%
CCA Syref 2	A0001228	542 659	551 139	EUR	0,34%
Intérêts courus SPE IH	A0001205	507 422	507 422	EUR	0,31%
CCA Syref 5	A0001081	2 973 535	3 019 625	EUR	1,87%
Prêt intragroupe SPE	A0001014	10 240 000	10 343 242	EUR	6,39%
CCA Syref 1	A0001228	2 592 056	2 600 746	EUR	1,61%
CCA Traction	A0001260	400 000	406 251	EUR	0,25%
TSC Eurocare Fund IV	LU2298600037	2 000	1 739 900	EUR	1,08%
TSC German Residential	LU0880691968	1 693	1 526 881	EUR	0,94%
Sofidy Sélection 1	FR0013349289	1 722	18 563 877	EUR	11,47%
Tikehau Impact Crédit	LU2349746888	66 551	6 269 083	EUR	3,87%

### Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023
Créances locataires	14 472
Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)	59 336
Dépréciations des créances locataires	-51 112
Autres créances	279 511
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	59 479
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
Charges récupérables à refacturer	778 625
<b>TOTAL</b>	<b>1 140 312</b>

### Autres créances

Elles sont principalement composées :

- de créances locataires pour un montant de 73 K€ dont 51 K€ faisant l'objet d'une dépréciation ;
- de créances fiscales pour 59 K€, correspondant principalement à la TVA déductible ;
- de débiteurs divers essentiellement composés d'intérêts courus sur avances en compte courant pour 173 K€ et de charges à refacturer aux locataires pour un total de 778 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	40 438,22509	4 810 320	155 013
Rachats réalisés	472 451,23851	61 045 647	748 387
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>-432 013,01342</b>	<b>-56 235 327</b>	<b>903 400</b>

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	156 007 530	216 709 588
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	-440 829	4 007 188
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	3 424 421	264 333
Résultat de l'exercice	3 824 892	954 286
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-987 019	208 161
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>161 828 995</b>	<b>222 143 557</b>



## 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	40 404,04920	4 423 846	141 487
Rachats réalisés	471 447,42458	50 453 645	0
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>-431 043,37538</b>	<b>-46 029 798</b>	<b>141 487</b>

## 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	34,17589	386 473	13 527
Rachats réalisés	1 003,81393	10 592 003	748 387
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>-969,63804</b>	<b>-10 205 529</b>	<b>761 913</b>

La totalité des frais et commissions acquis à l'OPCI sur 2023 représente 903 400 €.

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

En Euros	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>ACTIONS A</b>					
Actif Net	24 504 584	77 243 361	143 802 593	171 016 510	122 084 296
Nombre d'actions	224 235,94000	690 315,27010	1 226 721,56593	1 569 372,13406	1 138 328,75868
Valeur liquidative	109,28	111,89	117,22	108,97	107,24
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	1,52	1,40	1,47	0,44	1,35*
Capitalisation unitaire					

(\*) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2024

En Euros	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>ACTIONS I</b>					
Actif Net	41 349 382	45 349 650	51 637 799	51 127 048	39 744 699
Nombre d'actions	3 722,95000	3 994,56618	4 339,88410	4 628,86303	3 659,22499
Valeur liquidative	11 106,61	11 352,83	11 898,42	11 045,27	10 861,50
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	268,20	260,00	274,00	154,63	215,00*
Capitalisation unitaire					

(\*) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2024

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

Classe d'action	Résultat net (en €)	Nombre d'actions	Résultat par action (en €)
Actions A	1 878 553	1 138 328,75868	1,65
Actions I	959 320	3 659,22499	262,16
<b>TOTAL</b>	<b>2 837 873</b>		

## Dettes

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2023	31/12/2022
<b>DETTE ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>		
Emprunts (y compris coupons courus)	19 982 823	21 470 017
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL</b>	<b>19 982 823</b>	<b>21 470 017</b>
<b>AUTRES DETTES FINANCIÈRES</b>		
Dépôts de garanties reçus	842 038	811 879
Prêts actionnaires		
<b>TOTAL</b>	<b>842 038</b>	<b>811 879</b>
<b>AUTRES DETTES</b>		
Locataires créditeurs	232 313	151 430
Locataires avances sur charge	787 911	660 100
Fournisseurs et comptes rattachés	165 720	244 516
Etat et autres collectivités	158 201	258 153
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	25 468	676 450
Charges refacturées		
Autres créditeurs	805 987	1 709 695
Produits constatés d'avance	2 151	74 861
<b>TOTAL</b>	<b>2 177 750</b>	<b>3 775 204</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>23 002 611</b>	<b>26 057 100</b>

Au 31 décembre 2023, les dettes comprennent principalement :

- 19 982 823 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus ;
- 232 313 € de locataires créditeurs correspondant à des loyers perçus d'avance ;
- 787 911 € d'avance sur charges locataires ;
- 165 720 € de dettes fournisseurs correspondant principalement 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 € ;
- 805 987 € d'autres dettes correspondant principalement à la commission de gestion du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 pour 512 154 €, aux honoraires dépositaires et valorisateurs pour un montant total de 146 101 €.

Ventilation par maturité résiduelle (en Euros)	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total 31/12/2023
<b>Emprunts à taux fixe</b>				<b>19 982 823</b>
Emprunts amortissables	1 521 676	6 189 610	7 529 376	
Emprunts « in fine »			4 742 160	
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>1 521 676</b>	<b>6 189 610</b>	<b>12 271 536</b>	<b>19 982 823</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs (en Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	19 982 823	21 470 017
Autres emprunts		-

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

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	4 557 081	4 064 575
Charges facturées	541 396	592 645
Autres revenus immobiliers	167 395	37 266
<b>TOTAL</b>	<b>5 265 872</b>	<b>4 694 485</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SAS / SCI	1 982 463	1 957 557
Dividendes Actions	854 728	969 563
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCl		
<b>TOTAL</b>	<b>2 837 191</b>	<b>2 927 120</b>

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	541 396	485 440
Charges d'entretien courant	91 636	14 204
Charges de gros entretien	80 040	196 457
Charges de renouvellement et de remplacement	7 750	
Charges refacturées		
Redevance de Crédit bail		
Autres charges :	63 798	158 459
- dont pertes sur créances irrécouvrables		
- dont taxes diverses	37 085	139 248
- dont honoraires ADB		
- dont honoraires d'avocat		
- dont honoraires divers		
- dont primes d'assurance	-106	2 715
- dont impôts fonciers non récupérés	11 851	13 038
- dont honoraires d'expert immobilier		
- dont frais d'huissiers		
- dont honoraires de commercialisation		
- dont charges locatives sur locaux vacants	14 968	3 458
- dont autres charges immobilières		
- dont frais de notaire		
- dont charges locatives non récupérées		
- dont charges sur sinistres		
- dont indemnités d'éviction assujetties à TVA		
- dont autres		
Dotation de provision immobilière	16 041	64 068
<b>TOTAL</b>	<b>800 661</b>	<b>918 627</b>

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des avances en comptes courant	2 982 570	804 926
Autres produits	10 787	471 166
Autres revenus immobiliers		
<b>TOTAL</b>	<b>2 993 358</b>	<b>1 276 092</b>

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers	241 224	211 346
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		
<b>TOTAL</b>	<b>241 224</b>	<b>211 346</b>

### Produits et charges sur opérations financières (en euros)

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	172 444	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	106 145	3 362
<b>TOTAL</b>	<b>278 589</b>	<b>42 264</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	3 853	39 949
<b>TOTAL</b>	<b>3 853</b>	<b>39 949</b>

## 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)	31/12/2023	31/12/2022
Commission société de gestion	2 229 863	2 216 551
Commission administrative	36 235	37 521
Commission dépositaire	71 528	76 659
Honoraires commissaire aux comptes	39 615	31 620
Honoraires experts immobiliers	73 476	71 691
Redevance AMF	2 138	1 661
Frais publicité et annonce	5 500	11 278
Taxe professionnelle		
Autres frais	65 103	34 142
ASPIM		
Frais d'acte et d'avocat		
Frais bancaire	8 607	13 955
Jetons de présence	14 901	9 000
Frais divers	289	1
Droits d'enregistrement et timbres		
Expert comptable		
Honoraire Administrateur de biens		
<b>TOTAL</b>	<b>2 547 255</b>	<b>2 504 079</b>

## 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 31/12/2023	Résultat de cession au 31/12/2022
- Terrains nus	-	-	-	-
- Terrains et constructions	-	-	-	-
- Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
- Autres droits réels	-	-	-	-
- Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)				
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)				
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa)	145 754	4 410 095	-4 264 341	-3 706 731
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
- Autres actifs immobiliers				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>145 754</b>	<b>4 410 095</b>	<b>-4 264 341</b>	<b>-3 706 731</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>145 754</b>	<b>4 410 095</b>	<b>-4 264 341</b>	<b>-3 706 731</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>846 959</b>	<b>539 743</b>	<b>307 216</b>	<b>-604 942</b>
<b>Total</b>	<b>992 712</b>	<b>4 949 838</b>	<b>-3 957 125</b>	<b>-4 311 673</b>



## Engagements reçus et donnés

En Euros	31/12/2023
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	35 362 920 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(2)</sup>	-

(1) Capital restant dû des emprunts garantis par des suretés 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	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	5 491 875	3 635 319
Régularisation du résultat net	-766 570	256 004
Résultat sur cession d'actifs	-3 008 751	-3 311 123
Régularisation des cessions d'actifs	161 998	-69 178
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	1 878 553	511 023
Report des résultats nets <sup>(3)</sup>	-383 968	2 949 385
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	2 569 722	248 572
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 185 754	3 197 957
Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup>	4 064 307	3 708 979
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>4 064 307</b>	<b>3 708 979</b>

(1) Au sens de l'article L214.69

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023

## 2) ACTIONS I

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 290 142	1 630 641
Régularisation du résultat net	-405 819	29 288
Résultat sur cession d'actifs	-948 375	-1 000 551
Régularisation des cessions d'actifs	23 372	-7 953
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	959 320	651 425
Report des résultats nets	-56 861	1 057 804
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	854 698	15 761
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	797 838	1 073 565
Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup>	1 757 158	1 724 990
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>1 757 158</b>	<b>1 724 990</b>

(1) Au sens de l'article L214.69

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023

## Tableau des filiales et participations

Libellés	Valorisation des titres au 31/12/2023 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
Syref 1	2 293 830 €	439 728	420 996	2 750 454	33
Traction	2 204 574 €	1 000	1 257 099	3 075 368	20
Syref 2	1 967 573 €	198 930	73 596	1 827 604	100
Syref 5	1 360 488 €	4 454 792	-8 419 403	15 679 485	10
SPE International Holding	39 571 963 €	5 005 190	-7 298 203	39 508 756	100
TSC Fund - Eurocare IV <sup>(1)</sup>	1 739 900 €	NC	NC	NC	1,38
TSC Funds - German Residential Fund <sup>(1)</sup>	1 526 881 €	NC	NC	NC	3,61
Novapierre Résidentiel <sup>(1)</sup>	5 277 470 €	NC	NC	NC	1,75

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

# Rapport du conseil de surveillance

# 5

## 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 2023.

Le Conseil s'est réuni à 4 reprises, le 16 mai, le 18 septembre et le 11 décembre 2023 ainsi que le 20 mars 2024 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

L'exercice a été marqué par :

- une decollecte nette de 56,2 M€ ; au 31 décembre 2023, l'actif brut de l'OPCI s'élève ainsi à 195,5 M€ et son actif net à 161,8 M€ ;
- L'activation du mécanisme de plafonnement des rachats à compter du 31 octobre 2023 qui permet de préserver l'intérêt de tous les actionnaires du fonds, à la fois ceux désirant racheter leur participation et ceux souhaitant conserver leur investissement plus longtemps, en ralentissant l'épuisement des réserves de trésorerie disponible et des autres actifs liquides de la poche financière, dans l'attente de la vente d'actifs immobiliers.
- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 24,8 % au 31 décembre 2023 contre 24,0 % au 31 décembre 2022 ;
- un taux d'occupation financier moyen qui s'établit à 97,3 % en 2023, le taux de recouvrement des loyers et des charges s'affichant à 99,7 % à la date de rédaction du présent document<sup>(1)</sup>.

La performance globale du fonds au titre de l'exercice 2023 s'établit à :

- -1,19 % pour les actions A (dividendes réinvestis) ;
- -0,29 % pour les actions I (dividendes réinvestis).

Le résultat net de l'exercice 2023 s'élève à 2 837 872,86 € (comptes de régularisation inclus), soit par classe d'actions :

- 1,65 € par action A ;
- 262,16 € par action I.

Après intégration des reports à nouveau, les sommes distribuables s'élèvent à 5 821 464,90€, soit par classe d'action :

- 3,57 € par action A ;
- 480,20 € par action I.

La deuxième résolution soumise à l'assemblée générale propose d'affecter les sommes distribuables 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 desdites résolutions.

Pour conclure, nous remercions la Société de Gestion pour la qualité de ses actions dans un environnement particulièrement chahuté en 2023. 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 8 avril 2024



# 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.

## 5.1.1 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 2 428 293 € TTC en 2023.

## 5.1.2 Conventions réglementées

Aucune convention réglementée n'a été conclue par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2023.

## 5.1.3 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.

## 5.1.4 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 <sup>ère</sup> nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
Dominique DUDAN	Président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2024	Membre du comité stratégique et Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nomination de la société MERCIALYS SA 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 Membre du conseil de surveillance et Présidente comité d'audit de la société SELECTIRENTE Présidente et actionnaire unique de la société ARTIO CONSEIL Membre du conseil de surveillance de la SCPI PIERRE EXPANSION Membre du conseil de surveillance de la SCPI ALTXIA COMMERCE Présidente du conseil de surveillance de la SCPI ALTXIA CADENCE 12
Philip LOEB	Vice-président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2027	Membre du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO Président du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIDYNAMIC
Pascal MORIN	Membre du conseil de surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2027	Président de la SAS CAPEXIS Gérant de la SARL PHICLAU CAPITAL Gérant de la SARL HARMONY FINANCE Gérant de la SCI NEO MURS Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE 2

Nom	Fonction	Date de 1 <sup>ère</sup> nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
				<p><u>SURAVENIR :</u></p> <p>Administrateur de Novelia</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de Federal Finance Gestion</p> <p>Administrateur de la Société de la Tour Eiffel</p> <p>Administrateur de Swen Capital Partners</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce</p> <p>Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops</p> <p>Membre du Comité de surveillance de la SAS Multinet Services</p> <p>Administrateur de la SICAV Fonds Stratégique de Participations</p> <p>Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1</p> <p>Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI La Française Pierre</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Ellysées Pierre</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SAS Immocare</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV Les Miroirs</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO COMMERCE</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2</p> <p>Président du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE</p> <p>Président du Comité de Surveillance de la SCI ARDEKO</p> <p>Président du Comité de Surveillance de la SCI GRAND SEINE</p> <p>Président du Comité de Surveillance de la SCI MARSEILLE CITY</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SCI NANTERRE IMMO</p> <p>Président du Comité de Surveillance de la SCI NODA</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SCI PASTEUR 123</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SCI PR2</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM BATIGNOLLES</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM HOSPITALITY</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM NEWTIME</p> <p><u>Ronan Le GALL</u></p> <p>Représentant permanent de la société SURAVENIR.</p>
Société SURAVENIR représentée par Ronan LE GALL	Membre du conseil de surveillance	Cooptation le 30/05/2018	Assemblée Générale 2024	
				<p><u>Sofidy SAS :</u></p> <p>Président de Sofidy FINANCEMENT</p> <p>DGU de la SPPICAV SOFIMMO,</p> <p>Société de gestion des SCPI IMMORANTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, IMMORANTE 2, SOFIPRIME, SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIDYNAMIC</p> <p>Gérant des Sociétés Civiles Sofidy Convictions Immobilières, MeilleurImmo et UMR Select Retail,</p> <p>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, SYREF 18, SYREF 19, SYREF 20 et TRACTION,</p> <p>Président de la SAS SPE International Holding</p> <p>Président de la SAS SPE Austria 1</p> <p>Président de la SPPICAV SOREF1, de SOREF1 MASSENA, SOREF1 RIVES D'ARCIN et de SOREF2</p> <p>Président de la SPPICAV SOLIVING</p>
Société Sofidy	Directeur Général Unique	20 décembre 2017	Indéterminée	

# Rapports du commissaire aux comptes

# 6

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

**72**

**6.2** Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

**74**

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 15 avril 2024

KPMG S.A.

Séverine Ernest

Associée



## 6.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 15 avril 2024

KPMG S.A.

Séverine Ernest

Associée

# Projets de résolutions

# 7

**7.1** De la compétence  
de l'Assemblée Générale Ordinaire 76

**7.2** De la compétence de  
l'Assemblée Générale Extraordinaire 77

## 7.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023 font apparaître un bénéfice distribuable qui se décompose comme suit :

Résultat net :	2 837 872,86 €
Report à nouveau des exercices antérieurs :	2 983 592,04 €
<b>Total bénéfice distribuable</b>	<b>5 821 464,90 €</b>

Soit un bénéfice distribuable de 5 821 464,90 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts A		Parts I	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	7 782 016,82	5 491 875,15	4,82	2 290 141,67	625,85
Régularisation résultat net	-1 172 388,58	-766 569,61	-0,67	-405 818,97	-110,90
Résultat cession d'actif	-3 957 125,25	-3 008 750,56	-2,64	-948 374,69	-259,17
Régularisation sur cession d'actif	185 369,87	161 997,62	0,14	23 372,25	6,39
<b>RÉSULTAT DISTRIBUTABLE SUR L'EXERCICE</b>	<b>2 837 872,86</b>	<b>1 878 552,60</b>	<b>1,65</b>	<b>959 320,26</b>	<b>262,17</b>
Report à nouveau	2 983 592,04	2 185 754,14	1,92	797 837,90	218,03
<b>TOTAL DES SOMMES À AFFECTER</b>	<b>5 821 464,90</b>	<b>4 064 306,74</b>	<b>3,57</b>	<b>1 757 158,16</b>	<b>480,20</b>

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

- À titre de dividendes, un montant de 2 323 477,19<sup>(1)</sup> euros versés (soit respectivement un montant de 1,35 euros par action pour les actions A et de 215 euros pour les actions I) ;
- Le solde du bénéfice distribuable restant, soit 3 497 987,71 euros, au poste de report à nouveau.

	Total	Part A	Part I
DIVIDENDE 2023 <sup>(2)</sup>	2 323 477,19	1 536 743,82	215,00
REPORT À NOUVEAU	3 497 987,71	2 527 562,92	265,20

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2023 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	2022	2021	2020
Actions A	0,44 €	1,47 €	1,40 €
Actions I	140,73 €	274,00 €	260,00 €

(1) Calcul fait sur la base de 1 138 328,75868 Actions A et de 3 659,22499 Actions I en circulation au 31 décembre 2023.

(2) Le dividende sera versé au plus tard cinq mois après la clôture de l'exercice.

**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 2024, notwithstanding le remboursement de tous frais de déplacement.

**CINQUIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance, Madame Dominique DUDAN et la société SURAVENIR représentée par Monsieur Ronan LE GALL, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste de candidats ci-dessous :

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Madame Dominique DUDAN ;
- La société SURAVENIR représentée par Monsieur Ronan LE GALL.

**SIXIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet KPMG SA, représenté par Madame Séverine ERNEST, arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de nommer en tant que Commissaire aux Comptes titulaire la société :

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers

92200 Neuilly-sur-Seine

Son mandat est prévu pour une durée de six exercices, et arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2030 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2029.

Le Commissaire aux Comptes a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions et qu'il n'était atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptible d'empêcher sa nomination.

**SEPTIÈME 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.

## 7.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

**HUITIÈME RÉOLUTION**

Constatant que l'article 1.4 des statuts de la Société est affecté d'une erreur matérielle dans la mesure où le code postal indiqué pour la commune d'Evry-Courcouronnes est erroné, décide de modifier cette erreur matérielle et décide qu'en conséquence l'article 1.4 des statuts de la Société est désormais rédigé comme suit :

**Ancienne rédaction - Article 1.4 – Siège Social**

« Le siège social est fixé au 303, square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex.

.../... »

**Nouvelle rédaction - Article 1.4 – Siège Social**

« Le siège social est fixé à : 303 Square des Champs-Elysées - 91080 Evry-Courcouronnes.

.../... »

**NEUVIÈME RÉSOLUTION**

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion, décide :

- De préciser le mode de calcul du quorum lors des réunions du Conseil de Surveillance ;
- D'instaurer la possibilité de consulter les membres du Conseil de Surveillance ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 3.6 des statuts de la Société comme suit :

**Ancienne rédaction – Article 3.6 –  
Délibérations du conseil**

« Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou, à défaut, de son Vice-Président, ou du Directeur Général Unique. Le Président du Conseil doit convoquer le Conseil de surveillance dans les quinze jours lorsque le tiers de ses membres lui présente une demande en ce sens.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre, télécopie ou courriel. Mais elle peut être verbale et sans délai.

La convocation mentionne les principales questions à l'ordre du jour.

Les membres du Conseil peuvent se faire représenter par un autre membre du Conseil de Surveillance. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre du Conseil au cours d'une même séance. Le mandat doit être écrit.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du Président, ou à défaut du Président de séance, est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil participant à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective conformément à la législation.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du conseil participant à la séance.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont rédigées par la Société de Gestion et constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur signés par le Président de la séance et par un membre du Conseil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés conformes par le Président du Conseil, le Vice-Président, le Directeur Général Unique ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet. »

**Nouvelle rédaction – Article 3.6 –  
délibérations du conseil**

« Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou, à défaut, de son Vice-Président, ou du Directeur Général Unique. Le Président du Conseil doit convoquer le Conseil de surveillance dans les quinze jours lorsque le tiers de ses membres lui présente une demande en ce sens.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre, télécopie ou courriel. Mais elle peut être verbale et sans délai.

La convocation mentionne les principales questions à l'ordre du jour.

Les membres du Conseil peuvent se faire représenter par un autre membre du Conseil de Surveillance. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre du Conseil au cours d'une même séance. Le mandat doit être écrit.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du Président, ou à défaut du Président de séance, est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil participant à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective conformément à la législation.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du conseil participant à la séance.

Les membres du Conseil peuvent également être consultés par tout moyen. A cet effet, la Société de Gestion adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation, et y joint tous documents, renseignements, et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de cinq (5) jours à compter de la date d'envoi pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion, tout vote parvenu après ce délai étant considéré comme une abstention. Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont rédigées par la Société de Gestion et constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur signés par le Président de la séance et par un membre du Conseil. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés conformes par le Président du Conseil, le Vice-Président, le Directeur Général Unique ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet. »



**DIXIÈME RÉOLUTION**

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion, décide :

- De préciser comment se décompose la rémunération du Conseil de Surveillance ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 3.8 des statuts de la Société comme suit :

**Ancienne rédaction - Article 3.8 Allocations et rémunération du Conseil**

« L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux frais généraux de la SPPICAV.

Le Conseil répartit cette rémunération entre ses membres comme il l'entend. Il peut, en outre, allouer à certains de ses membres des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats à eux confiés.

Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être versée aux membres du Conseil de Surveillance. »

**Nouvelle rédaction - Article 3.8 Allocations et rémunération du Conseil**

« L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle portée aux charges d'exploitation de la SPPICAV.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de jetons de présence par l'Assemblée Générale Ordinaire, en contrepartie de leur participation aux réunions du Conseil.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion de leur participation en présentiel aux réunions du Conseil de Surveillance. »

**ONZIÈME RÉOLUTION**

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



# Rapport périodique SFDR

# 8

## Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

**Dénomination du produit:** SOFIDY Pierre Europe (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme de droit français

**Identifiant d'entité juridique :** FR0013260262

# CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des 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

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

Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 80 % d'investissements durables.

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

avec un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIDY Pierre Europe géré par SOFIDY promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Le fonds SOFIDY Pierre Europe dispose du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR 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.) :
  - Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs.
- 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.

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

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIDY Pierre Europe, quatre indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1000m<sup>2</sup> :

- Intensité énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup>, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

En plus des indicateurs susmentionnés et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et par rapport aux périodes précédentes ?

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

Indicateurs	Année 2023	Année 2022	Variation	Source & méthodologie
<b>Consommations énergétiques réelles ou extrapolées en cas de data incomplète du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes / Parties Privatives)</b>  Unité : kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	161,12 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	162,01 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	-0,89 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	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 : 15 % de données réelles, 85 % de données estimées  Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie</b>  Unité : valeur	43,88 %	57,42 %	-13,54 %	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 en valeur.
<b>Emission GES relatives au scope 1 et 2 du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes / Parties Privatives)</b>  Unité : eqkgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	33,63 eqkgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	32,23 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	+1,40 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	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 : 15 % données réelles, 85 % données estimées  Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 6 flux séparés de déchets sur site</b>  Unité : valeur	42,62 %	37,30 %	5,32 %	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 en valeur.
<b>Part du patrimoine bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif</b>  Unité : valeur	96,80 %	89,84 %	6,96 %	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 en valeur.
<b>Part du patrimoine à proximité de 4 offres de service</b>  Unité : valeur	61,86 %	61,86 %	0,00 %	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 en valeur.
<b>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</b>  Unité : valeur	18,21 %	6,76 %	11,45 %	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 en valeur.
<b>Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable</b>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles  Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Signature d'une charte fournisseur responsable par les prestataires des actifs</b>  Unité : valeur	100,00 %	41,38 %	58,62 %	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 en valeur.
<b>Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50% à des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action</b>  Unité : valeur	23,61 %	23,35 %	0,26 %	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 en valeur.
<b>Part du patrimoine avec un potentiel de réversibilité</b>  Unité : valeur	62,96 %	49,64 %	13,32 %	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 en valeur.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



Indicateurs	Année 2023	Année 2022	Variation	Source & méthodologie
<b>INDICATEURS DE REPORTING (POCHE FINANCIÈRE)</b>				
<b>Intensité carbone moyenne pondérée</b>	75,67 tco <sub>2</sub> eq/m€	119,03 tco <sub>2</sub> eq/m€	-43,06 TCO <sub>2</sub> EQ/M€	<p>Méthode de calcul :</p> $\text{Intensité moyenne pondérée portefeuille} = \frac{\sum \text{Investissements} \times \text{Poids inv.} \times \text{Émissions totales entreprises}}{\text{Chiffre d'affaires entreprises}}$ <p>Source de données : Sustainalytics</p> <p>Calculée sur 73,26 % de la poche financière en valeur.</p>
<b>Proportion moyenne de femmes au sein des cadres dirigeants</b>	26,52 %	24,20 %	2,32 %	<p>Méthode de calcul : Nombre de femmes parmi les cadres dirigeants des entreprises en portefeuille, divisé par le nombre total de cadres dirigeants des entreprises en portefeuille.</p> <p>Source de données : Sustainalytics et site internet des émetteurs</p> <p>Calculée sur 73,26 % de la poche financière en valeur.</p>
<b>Proportion de signataires du Pacte Mondial des Nations Unies</b>	61,35 %	53,40 %	7,95 %	<p>Méthode de calcul : Nombre d'entreprises en portefeuille signataires du Pacte Mondial des Nations Unies divisé par le nombre total d'entreprises en portefeuille.</p> <p>Source de données : Base de données du UN Global Compact et Sustainalytics</p> <p>Calculée sur 73,26 % de la poche financière en valeur.</p>
<b>Proportion d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique</b>	95,97 %	84,10 %	11,87 %	<p>Méthode de calcul : Nombre d'entreprises disposant d'une politique anti-corruption publique divisé par le nombre total d'entreprises en portefeuille.</p> <p>Source de données : Sustainalytics et site internet des émetteurs</p> <p>Calculée sur 73,26 % de la poche financière en valeur.</p>

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds SOFIDY Pierre Europe s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>, à savoir 80% (en surface) du portefeuille 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 un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

#### ● Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET<sup>(1)</sup> 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 m<sup>2</sup>, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

Sur l'exercice 2023, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
<b>Objectif à 2030</b>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	<p>Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, sur le total des actifs du fonds.</p> <p>Source de données : 15 % données réelles, 85 % données estimées</p> <p>Calculée sur 100 % des actifs en valeur.</p>
<b>Part des actifs (en valeur) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)</b>				
<b>Objectif à 2025</b>	0,00 %	0,00 %	80,00 %	<p>Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées), sur le total des actifs du fonds.</p> <p>Source de données : 100% de données réelles</p> <p>Calculée sur 100 % des actifs en valeur.</p>
<b>Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)</b>				
<b>Objectif à 2025</b>	0,00 %	0,0 %	80,00 %	<p>Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place des actions et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds.</p> <p>Source de données : 100 % de données réelles</p> <p>Calculée sur 100 % des actifs en valeur.</p>
<b>Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place des actions</b>				
<b>Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable</b>	0,00 %	0,00 %	80,00 %	<p>Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds.</p> <p>Source de données : 100 % de données réelles</p> <p>Calculée sur 100 % des actifs en valeur.</p>

Le fonds a prévu des actions d'amélioration pour ces indicateurs, précisées en pages 43 à 50 du rapport annuel.

(1) Dispositif Éco Énergie Tertiaire

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

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

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 a 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'un diagnostic écologique, 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 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse 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 précédent, 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 :

SOFIDY a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>
- Emissions de GES sur le Scope 1, Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidence négative sur la durabilité	Unité	2023	2022	Source & Méthodologie	
<b>Energies fossiles</b>	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	0,00 %	0,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds  Source de données : 100 % données réelles  Calculée sur 100 % des actifs.
<b>Efficacité énergétique</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	64,14 %	85,39 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur).  Source de données : 100 % de données réelles  Calculée sur 100 % des actifs.
<b>AUTRES INDICATEURS DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ</b>					
<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO <sub>2</sub> eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 0 kgCO <sub>2</sub> eq	Scope 1 : 0 kgCO <sub>2</sub> eq	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope.  Source de données : 15 % données réelles, 85 % données estimées  Calculée sur 100 % des actifs.
			Scope 2 : 102765 kgCO <sub>2</sub> eq	Scope 2 : 117167 kgCO <sub>2</sub> eq	
			Scope 3 : 4567256 kgCO <sub>2</sub> eq	Scope 3 : 4358055 kgCO <sub>2</sub> eq	
			Scope 1, 2 & 3 : 4670021 kgCO <sub>2</sub> eq	Scope 1, 2 & 3 : 4475222 kgCO <sub>2</sub> eq	
<b>Consommation d'énergie</b>	19. Intensité énergétique	kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	170,67 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	171,59 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif.  Source de données : 15 % données réelles, 85 % données estimées  Calculée sur 100 % des actifs.

**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 ? Description détaillée :**

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIDY Pierre Europe, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



**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 réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

**Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers**

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

**Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement**

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes.

**Emissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique**

Ces PAI sont atténués durant la phase d'investissement de la façon suivante :

- Suivi annuel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments
- Diffusion systématique d'un éco-guide et d'une annexe environnementale au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou renouvellement d'un bail.

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



**Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?**

Aucun investissement n'a été réalisé par le produit financier au cours de l'exercice 2023.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

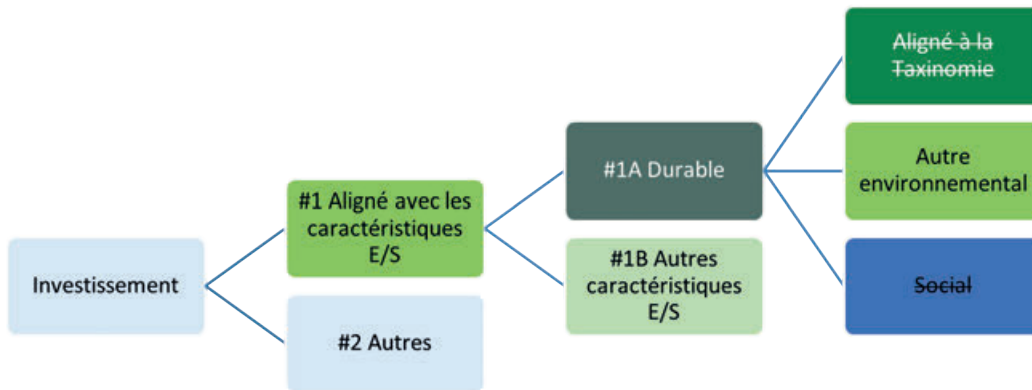


### Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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.

#### Quelle était l'allocation des actifs ?



La SPPICAV SOFIDY Pierre Europe s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0% des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100% des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 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 ;

- 40% ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
- 0% ont un objectif social.

La SPPICAV SOFIDY Pierre Europe n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

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

Aucun investissement n'a été réalisé par le produit financier au cours de l'exercice 2023.

**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



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

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SPPICAV 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.

La SPPICAV SOFIDY Pierre Europe a néanmoins des objectifs de durabilité, comme décrits ci-dessus.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

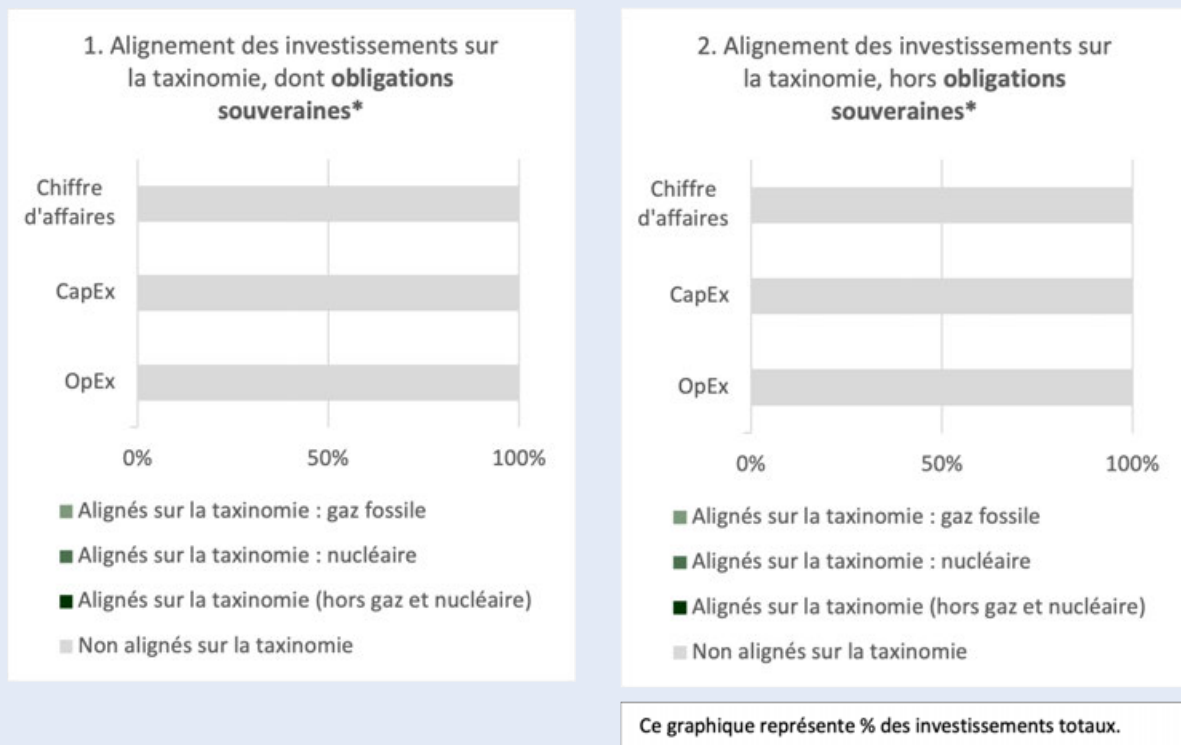
Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

### Quelle était la proportion d'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 minimale des investissements de la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	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%

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



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

Par nature, la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe sa contribution substantielle à ces enjeux.



#### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 40%

Par nature, la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe sa contribution substantielle à ces enjeux.



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

La SPPICAV SOFIDY Pierre Europe n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.



#### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Non concernée.



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

Non concernée.



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

Non concernée.

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

Non concernée.

#### 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 concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.













**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 - 91080 Évry Courcouronnes Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
[sofidy.com](http://sofidy.com)

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

**by** **TK** TIKEHAU  
CAPITAL